

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

FACULTAD DE GEOGRAFÍA E HISTORIA

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA HUMANA



TESIS DOCTORAL

La dinámica urbana en la periferia noroeste de Madrid

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR

PRESENTADA POR

MARIA FRANCISCA ÁLVAREZ ORELLANA

DIRIGIDA POR

Joaquín Bosque Maurel

Madrid, 2002

ISBN: 978-84-8466-003-3

©Maria Francisca Álvarez Orellana, 1991

LA DINAMICA URBANA EN LA PERIFERIA NOROESTE
MADRID

MARIA FRANCISCA ALVAREZ ORELLANA

Tesis Doctoral dirigida por el profesor
D. JOAQUIN BOSQUE MAUREL

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA HUMANA
FACULTAD DE GEOGRAFIA E HISTORIA

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Mayo, 1991

AGRADECIMIENTOS

Quiero dejar constancia con estas líneas, del agradecimiento que siento hacia aquellas personas que más directamente me han ayudado en la realización y finalización de esta Tesis Doctoral.

En primer lugar, a Don Joaquín Bosque Maurer por su excelente acogida ante cualquier consulta y por su actitud de ánimo y apoyo constante, sobre todo en la fase final de este trabajo.

También quiero agradecer muy especialmente la colaboración y ayuda encontradas en Dolores Brandis e Isabel del Río, ya que sus críticas y comentarios me han inducido a reflexionar y a estructurar muchos de los aspectos tratados en la Tesis.

Por fin, quiero agradecer el apoyo encontrado en algunos compañeros de mi centro de trabajo, la Escuela Universitaria "Pablo Montesino", y en mi familia, que ha sufrido pacientemente el largo proceso de elaboración y redacción, y sin cuya ayuda no habría podido concluirse.

INDICE GENERAL

	<u>Págs.</u>
INTRODUCCION	7
PRIMERA PARTE: LA PERIFERIA NOROESTE DE MADRID ANTES DE SU ANEXION EN 1950	24
I.- <u>METODOLOGIA, FUENTES Y ESTADO DE LA OCUPACION</u> <u>HASTA 1950</u>	25
1.- METODOLOGIA Y FUENTES	26
2.- LA CONFIGURACION DE LOS PRIMEROS ASENTA- TAMIENTOS EN UN LENTO PROCESO DE OCUPACION .	33
II.- <u>LA ESTRUCTURA RURAL DEL ESPACIO EN LAS PRIME-</u> <u>RAS DECADAS DEL SIGLO</u>	53
1.- LA MORFOLOGIA DEL ESPACIO RURAL	54
2.- LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RUSTICA	60
3.- LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA PROPIEDAD ...	69
III.- <u>LA ACTIVIDAD DE LOS ORGANISMOS PUBLICOS Y LA</u> <u>ESCALA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN LA ORGA-</u> <u>NIZACION DEL ESPACIO</u>	80
1.- LA ACTUACION DE LOS AYUNTAMIENTOS DE FUEN- CARRAL Y MADRID HASTA 1939	80
2.- EL PROBLEMA DE LA ANEXION Y LA CALIFICA- CION DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDE- NACION DE MADRID Y SUS ALREDEDORES	90
3.- LOS PRIMEROS PLANES PARCIALES	103
IV.- <u>LAS FORMAS INICIALES EN LA PRODUCCION URBANA</u> ...	108
1.- LA PRODUCCION DEL SUELO URBANO MEDIANTE EL MECANISMO DE PARCELACIONES	109
1.1.- <u>Identificación de las parcelaciones</u> ..	110
1.2.- <u>La urbanización del espacio parcela-</u> <u>do</u>	131

2.- EL PROCESO Y LAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION HASTA 1950	136
2.1.- <u>El desarrollo de la edificación</u>	139
2.2.- <u>La configuración de un hábitat de escasa calidad</u>	146
3.- LA NUEVA ESTRUCTURACION DEL SUELO Y DE LA PROPIEDAD EN LOS ESPACIOS AFECTADOS POR LAS PARCELACIONES	156
3.1.- <u>Los rasgos de la estructura urbana y de la propiedad en la primera etapa de las parcelaciones (1935)</u>	156
3.2.- <u>La progresión urbana y el mantenimiento de las formas de propiedad hasta la anexión</u>	163

<u>A MODO DE CONCLUSION:</u> LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION EXPERIMENTADOS POR EL NOROESTE EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO	171
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

SEGUNDA PARTE: LA INCORPORACION DEFINITIVA DE LA PERIFERIA NOROESTE A LA DINAMICA DE LA CIUDAD Y SU CONSOLIDACION COMO AREA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (1950-89) .	182
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

I.- <u>METODOLOGIA Y MARCO GENERAL DEL PROCESO DE OCUPACION DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989</u>	183
1.- METODOLOGIA Y FUENTES	184
2.- LA CONSOLIDACION DEL ESPACIO URBANO	196
II.- <u>EL PROTAGONISMO COMPARTIDO ENTRE LOS ORGANISMOS PUBLICOS Y LOS AGENTES PRIVADOS EN LA ORDENACION DEL ESPACIO</u>	213
1.- LAS ACTUACIONES URBANISTICAS Y DE PLANEAMIENTO ENTRE LA ANEXION (1950) Y LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION (1961) .	217

1.1.-	<u>La legislación de vivienda y la actuación urbanística de la Administración</u>	218
1.2.-	<u>El planeamiento parcial como instrumento de desarrollo y de transformación del Plan General de 1946</u>	233
2.-	EL PLAN GENERAL DE 1963. SU APLICACION Y SUS MODIFICACIONES A TRAVES DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL Y DE DETALLE HASTA 1979	269
2.1.-	<u>Los Planes General y Especiales elaborados por la Administración</u>	272
2.2.-	<u>El Planeamiento de Detalle. Ordenaciones y proyectos que desarrollan los planes parciales</u>	290
3.-	EL PROTAGONISMO MUNICIPAL Y LAS NUEVAS MEDIDAS DE ORDENACION EN LOS AÑOS OCHENTA	358
3.1.-	<u>La medidas urbanísticas adoptadas por el Ayuntamiento entre 1979 y 1985 para solventar los problemas heredados</u>	361
3.2.-	<u>La llegada del Plan General de 1985 y sus propuestas de intervención para la estructuración de la periferia noroeste</u>	378
3.3.-	<u>El relativo grado de cumplimiento del Plan General</u>	395
III.-	<u>LA PROMOCION DEL SUELO URBANO Y EL PARQUE INMOBILIARIO</u>	406
1.-	LA PROMOCION DEL SUELO URBANO Y SUS MECANISMOS DE GESTION	410
1.1.-	<u>La actuación en grandes superficies</u>	413
1.2.-	<u>Las actuaciones menores de 100 Ha</u>	425
1.3.-	<u>Los resultados de la nueva organización del trazado</u>	440

2.- LA PROMOCION INMOBILIARIA	447
2.1.- <u>La actuación inmobiliaria de los pro-</u> <u>motores del suelo</u>	450
2.2.- <u>La promoción de los agentes exclusi-</u> <u>vamente inmobiliarios</u>	463
2.3.- <u>Los rasgos generales de la promoción</u> <u>inmobiliaria</u>	471
3.- IDENTIFICACION, TIPOLOGIAS Y CARACTERISTI- CAS DE LOS ESPACIOS RESIDENCIALES CONSTRUI- DOS	477
3.1.- <u>Los espacios de edificación colecti-</u> <u>va</u>	479
3.2.- <u>La edificación unifamiliar</u>	519
IV.- <u>ELEMENTOS Y PROCESOS URBANOS PARA EVALUAR LAS</u> <u>TRANSFORMACIONES DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989...</u>	539
1.- ASPECTOS QUE IDENTIFICAN EL PROCESO URBANO ENTRE 1950 Y 1970	541
1.1.- <u>La progresiva pero lenta y disconti-</u> <u>nua transformación de la estructura</u> <u>rural</u>	542
1.2.- <u>La incorporación de las nuevas for-</u> <u>mas de edificación</u>	547
1.3.- <u>La heterogeneidad y segregación de</u> <u>los espacios residenciales en 1970</u> ...	561
1.4.- <u>El predominio de las clases sociales</u> <u>poco cualificadas</u>	590
2.- LOS CARACTERES QUE DEFINEN LA EVOLUCION EN- TRE 1970 Y 1989	605
2.1.- <u>El mantenimiento de un ritmo activo</u> <u>en la ocupación y la construcción</u>	607
2.2.- <u>La nueva diferenciación espacial</u>	617
2.3.- <u>La creciente revalorización del sue-</u> <u>lo</u>	633
2.4.- <u>El envejecimiento y los cambios cua-</u> <u>litativos de la población</u>	646

<u>A MODO DE CONCLUSION:</u> LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION	
URBANA EXPERIMENTADOS ENTRE 1950 Y 1989	670
 CONSIDERACIONES FINALES	 681
 BIBLIOGRAFIA	 689
<u>BIBLIOGRAFIA CITADA</u>	690
<u>BIBLIOGRAFIA SELECCIONADA</u>	706

INTRODUCCION

La dinámica urbana de la periferia noroeste de Madrid y las formas de producción que originan su configuración actual constituyen un estudio geográfico formalizado a partir de un objetivo inicial muy general como es contribuir al conocimiento del intenso proceso urbano experimentado por la ciudad desde los años cincuenta, a través del análisis de un sector de su periferia en la que dicho proceso repercute de manera importantísima desde 1960.

Este planteamiento general encuentra su justificación preliminar, tanto en los numerosos trabajos que en el momento de elección del tema de estudio estaban en marcha sobre otros sectores de la ciudad, como en algunas de la tesis doctorales defendidas entonces que se ocupaban de la ciudad desde unas perspectivas general o parcial, centradas en aspectos muy diversos o en las áreas de mayor dinamismo geográfico y económico, sin que se hubiera tratado al mismo nivel la zona escogida para la realización de la Tesis Doctoral (1).

En aquella fecha, 1979, la zona noroeste de la periferia, de uso exclusivamente residencial, asiste por un lado a una progresiva ocupación de su espacio por una parte importante de la clase media alta que prefiere una localización con buenas condiciones medioambientales pero próxima

(1) Entre las tesis defendidas en estos años se encuentran la de Rafael Mas "El barrio de Salaaanca" presentada en 1977 y publicada parcialmente en Ciudad y Territorio nº 2, 1978, pp. 25-48, en Estudios Geográficos nº 152, 1978, pp. 307-346 y por el Instituto de Estudios de Administración Local, en 1982, 284 pp. más láminas, y presentadas en 1979 las de Dolores Brandis "El paisaje residencial en Madrid", publicada por el M.O.P.U., 1983, 342 pp., Isabel del Río "Industria y residencia en Villaverde", publicada por la Universidad Complutense en 1984, y de Antonio Moreno "La estructura urbana en la periferia de Madrid: Carabanchel" publicada parcialmente por el Departamento de Geografía General de la Universidad Autónoma de Madrid en 1986, 112 p.

Por otra parte, también inciden de modo importante los trabajos publicados por Ciudad y Territorio en el número 2/3 del año 1976, especialmente los elaborados por Leira, E., Gago, J. y Solana, I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano", López de Lucio, R. "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid" y Montes Nieza, J. y otros "Los asentamientos chabolistas en Madrid".

al centro de la ciudad, aunque cuenta con un importante crecimiento de la oferta de viviendas, acorde con su status social, en zonas más alejadas (Aravaca, Pozuelo, Las Matas ...). Simultáneamente, es un sector urbano en el que una clase media, de menor solvencia, tiene un gran protagonismo reivindicativo social en la ciudad. Nos referimos a la asociación vecinal del barrio del Pilar que lucha por una mejor urbanización y por un equipamiento social inexistente, y que considera la Vaguada del arroyo de la Veguilla como la zona idónea para su implantación. Y por otra parte, la periferia noroeste es un ámbito en el que conviven amplios espacios ocupados discontinuamente por viviendas unifamiliares de tipo rural que se asocian localmente con chalés aislados y adosados de creciente construcción. Todo lo cual confiere a dicho entorno una complejidad y una diversidad en sus aspectos formales con una gran diferenciación en el grado de urbanización y en la calidad de su edificación, lo suficientemente interesante como para ser abordado por una profunda investigación geográfica. *

Tras la elección del tema y su inicio, el trabajo ha sufrido repetidos retrasos en su elaboración por cuestiones de diversa índole, personales y profesionales, para finalmente procederse a su conclusión tras comprobar que este tipo de estudios sobre un sector de la ciudad, para investigar y conocer sus formas de producción y sus características, se mantienen plenamente vigentes, como demuestran los trabajos geográficos realizados desde aquel año (2).

(2) Como por ejemplo las obras de Mas, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria del Extrarradio norte de Madrid", Ciudad y Territorio nº 1, 1979, pp. 77-86. Juárez, M. "La Ventilla-Almenara: un barrio "marginado" al noroeste de Madrid", memoria de licenciatura, mecanografiada en 1980 y "Tetuán: un espacio urbano situado al noroeste de la zona centro de Madrid", Tesis Doctoral mecanografiada, 1987. Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noroeste de Madrid", Ciudad y Territorio nº 4, 1985, pp. 11-41. Espiago, F.J. y Mas, R. "El Centro Comercial AZCA. Madrid", en A.A.V.V., Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano, tomo II, Universidad Complutense de Madrid, 1985, pp. 1.367-1.385. Muguruza, C. "El proceso de suburbanización en el sector noroeste del Area Metropolitana de Madrid", Tesis Doctoral mecanografiada.

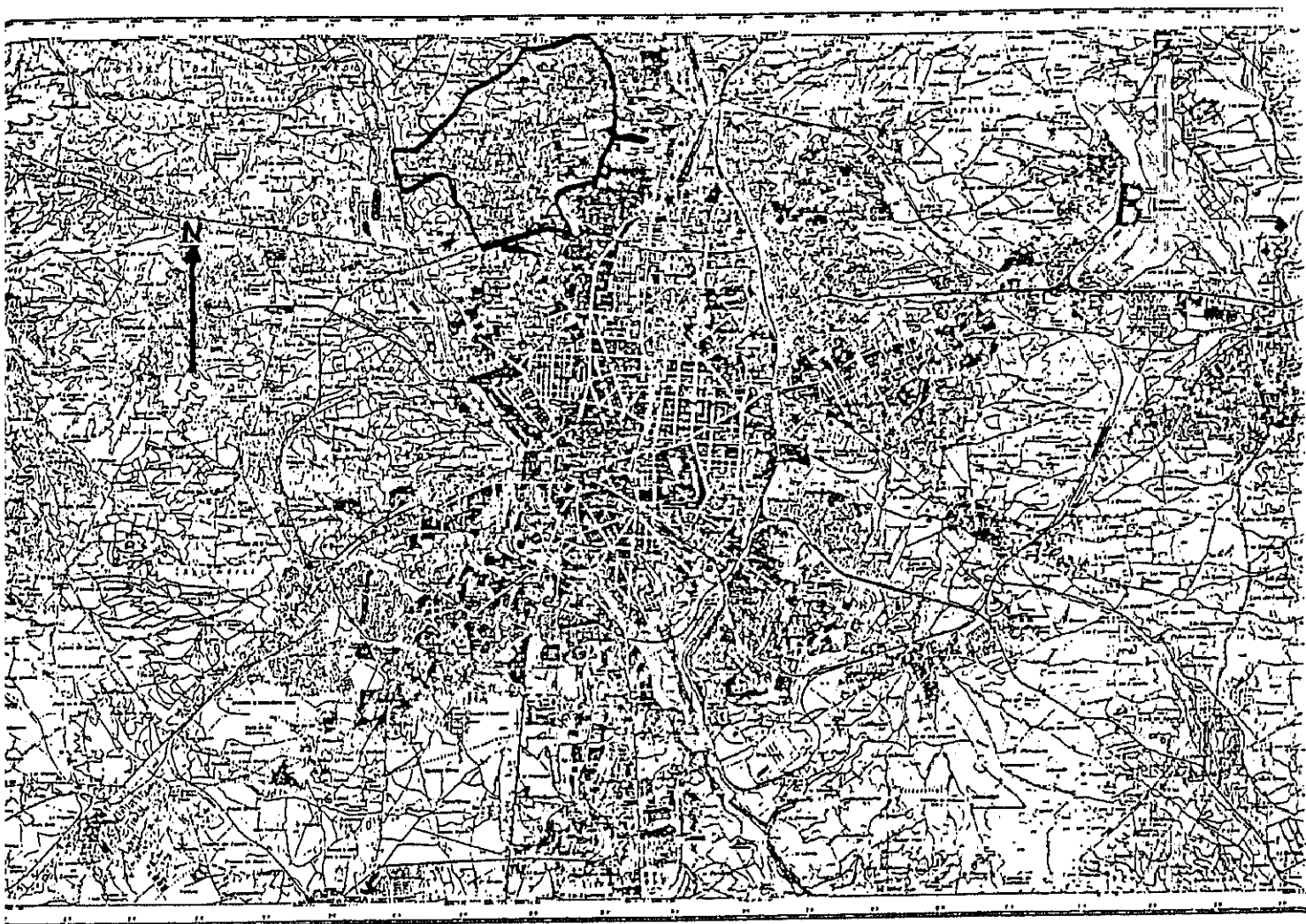
A ello se añade la constatación de que el área de análisis permanece como una bolsa espacial que precisa una investigación que caracterice sus elementos y sus procesos urbanos particulares, así como las formas de producción configuradoras del espacio urbano actual.

En este sentido, e intentando salvar dicha laguna, se ha procedido a finalizarla y a elaborar e interpretar los datos e informaciones recogidos a lo largo de la década transcurrida desde el inicio del trabajo. Y es un hecho incuestionable que durante este extenso intervalo de tiempo, no sólo se han producido transformaciones en las características que identifican el espacio, sino también, y, sobre todo, en los planteamientos iniciales sobre cuáles son los aspectos a tratar y como deben ser abordados.

El ámbito elegido, la periferia noroeste de la ciudad, fue fácil de delimitar a grosso modo, porque se pensó que un criterio válido para tal fin era la tipología edificatoria, dado el fuerte contraste existente entre las manzanas cerradas de construcciones bajas de Tetuán y la morfología de bloques abiertos dominante en los espacios más periféricos. Considerándose que el estudio podría abarcar desde las zonas donde cambia la tipología, hasta aquellos ámbitos en que la edificación se diluye y comienza el dominio de los espacios vacíos (fig. 1).

Mayor grado de dificultad se encontró al intentar una delimitación más precisa, ya que si bien por el norte y el oeste los límites aparecen bastante claros al existir elementos físicos que pueden servir perfectamente para su

Universidad Complutense de Madrid 1986. Rojo, F. "Evolución urbana y crecimiento demográfico en San Blas", Tesis Doctoral mecanografiada. U.C.M. 1986. Pozo, E. del "Estudio geográfico de dos núcleos urbanos del área metropolitana de Madrid (Alcobendas-San Sebastián de los Reyes)", Tesis Doctoral Mecanografiada, U.C.M. 1988. Saez, E. "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de Las Rozas y Majadahonda", Estudios Geográficos nº 186, 1987, pp. 57-85.



0 1 2 3 4 5 km.

——— Límite área de estudio

FIG. 1.- Localización del área de estudio en el ámbito madrileño

Base cartográfica: Mapa Topográfico Nacional. Hoja 559.
Madrid. 1/50.000.1982.

deslinde (el campo de golf de Puerta de Hierro, la carretera de El Pardo y el arroyo del Fresno o la vía del ferrocarril), no ocurre lo mismo por el sur y por el este, de tal modo que estos se fueron definiendo durante los primeros momentos del proceso de investigación. Así, se introdujo como nuevo criterio de delimitación las formas de producción inmobiliaria y, partiendo del carácter privado que tiene ésta en el conjunto del espacio y del dominio del uso residencial, se excluyeron las promociones residenciales públicas existentes en el sur, la colonia de San Nicolás, y en el este, los poblados de Fuencarral, y los edificios de carácter público-sanitarios, La Paz, Ramón y Cajal, localizados más al este. Se fijaron así los límites orientales en la carretera de Colmenar Viejo y el Canal de Isabel II, mientras por el sur se ajustan a la linde del antiguo municipio de Fuencarral, al cual pertenecía parte del sector analizado, para continuar por la calle de Aguilafuente hasta la calle de Villaamil que enlaza con el antiguo arroyo de los Pinos (fig. 2).

Esta delimitación, una vez establecida, se ha mantenido como válida a pesar de comprobarse que, entre 1979 y 1989, el continuado y rápido proceso de promoción inmobiliaria ha creado nuevos conjuntos residenciales en los bordes orientales que reúnen rasgos similares a los analizados y responden a las mismas formas de producción.

Durante el proceso de investigación y, según se precisaban los límites de acotamiento, también se produjeron algunos cambios en los planteamientos iniciales de la investigación y se fueron perfilando y delimitando los aspectos que nos parecían de mayor interés.

La idea original pretendía estudiar los elementos que caracterizan a la periferia noroeste a partir de un análisis histórico en el que se destacasen las etapas de ocupación en relación con la evolución y el crecimiento de

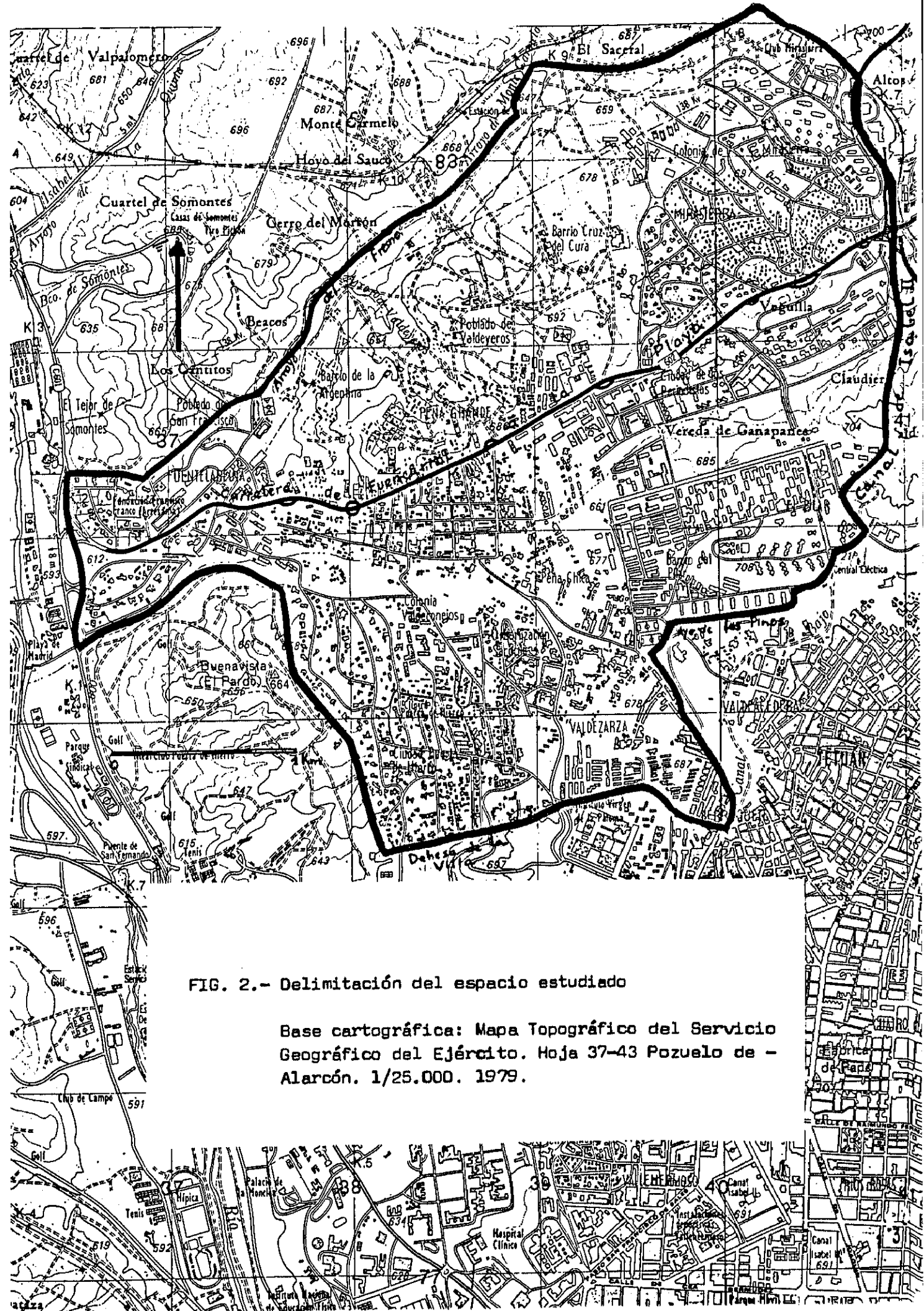


FIG. 2.- Delimitación del espacio estudiado

Base cartográfica: Mapa Topográfico del Servicio Geográfico del Ejército. Hoja 37-43 Pozuelo de - Alarcón. 1/25.000. 1979.

la ciudad, intentando valorar el papel que este espacio juega en la misma y destacar las particularidades que lo diferencian de otras zonas periféricas.

Pero, según se avanzaba en su conocimiento mediante una observación directa más detallada de los elementos que lo conforman y mediante la información obtenida a través de la cartografía y de las fuentes que se iban consultando para explicar la aparición y la evolución de dichos elementos, se desarrolla, cada vez más, un fuerte interés por conocer quiénes han intervenido en el proceso de configuración y por comprender, dentro de la dinámica de la ciudad y del marco teórico de la producción urbana, cuáles han sido las estrategias utilizadas para construir el espacio urbano estudiado ya que en él se vislumbran, prácticamente, todos los mecanismos de producción derivados de la actuación privada.

Algo semejante ocurrió con la información referida al planeamiento y a la ordenación de este ámbito, inicialmente investigada para conocer y comprender la calificación del suelo y comprobar su cumplimiento, y que más tarde llegó a interesar, casi, como un sujeto de análisis que permitiera resaltar el número y calidad de las intervenciones, así como la complejidad existente a la hora de comprobar datos concretos sobre la fecha de aprobación, la edificabilidad o los espacios reservados para uso público.

Por otra parte, también se modificó la idea inicial del análisis individualizado de los elementos urbanos y su evolución, para pasar a considerar de mayor interés los procesos o transformaciones que han experimentado en el tiempo, definiéndolos y caracterizándolos en aquellos instantes que son bisagras de la evolución, puesto que en esta zona de la periferia adquieren gran importancia los procesos de densificación, relleno y sustitución, señalados

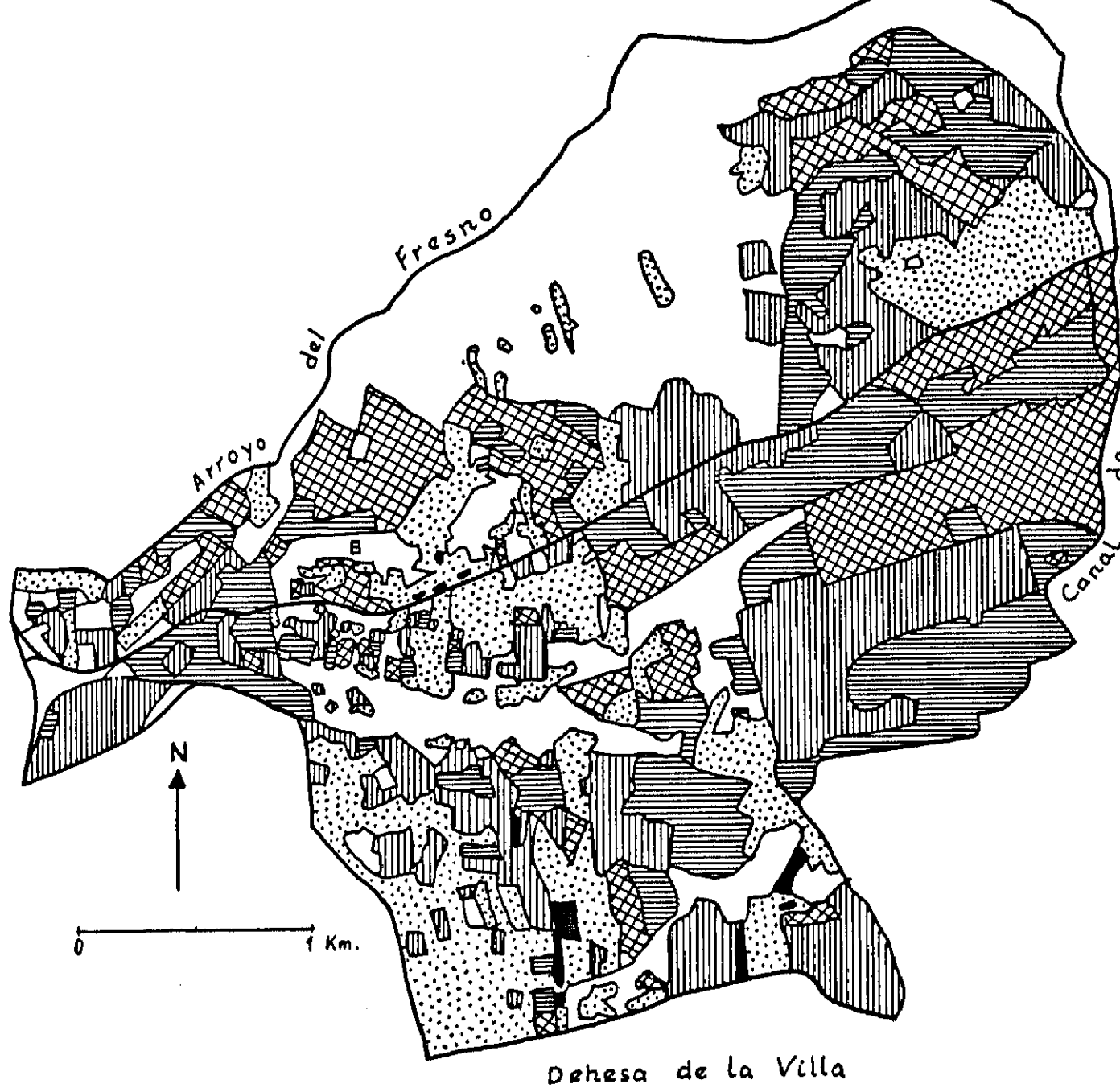
por Claude CHALINE (3) como propios de la dinámica de las zonas suburbanas, más aquellos otros de renovación y remodelación que, hasta la década de los ochenta, se han producido preferentemente en las zonas internas de la ciudad que sufren una mayor revalorización.

Así pues, cuando se emprende la estructuración final de esta investigación, los objetivos particulares y prioritarios son: analizar los factores que intervienen en la configuración del espacio y acercarnos a los procesos de transformación experimentados. Para su consecución se procede al estudio de los acontecimientos acaecidos desde una perspectiva histórica, por entender que existen claras diferencias en las formas de producción y en la configuración urbana desarrolladas a través de los años.

La periferia noroeste es un espacio urbano construido en fechas muy recientes, especialmente desde los años sesenta (fig. 3), sin embargo, su configuración se remonta a los años veinte, en que se realizan las primeras parcelaciones del suelo rústico, por entonces perteneciente a los antiguos municipios de Fuencarral, Chamartín de la Rosa y El Pardo. Este mecanismo de producción, asociado a una edificación individualizada y discontinua de los solares diferenciados, se mantiene como forma exclusiva hasta finales de los años cuarenta, coincidiendo con las fechas en que Madrid procede a la anexión de los municipios colindantes (1947-1952) (4).

(3) Chaline, Cl. "La dinámica urbana", Madrid IEAL, 1981, 218 pp., especialmente páginas 190-197.

(4) El espacio delimitado para la investigación pertenecía en su mayor parte a los antiguos términos municipales de Fuencarral y de Chamartín de la Rosa, pero se prolongaba hacia el oeste sobre una pequeña superficie del término de El Pardo; como consecuencia de ello la anexión total del ámbito de interés se produce cuando se anexionan los tres municipios por decretos de 14 de Noviembre de 1947 -Chamartín de la Rosa-, el 10 de Agosto de 1950 -El Pardo- y el 10 de Noviembre de 1950 -Fuencarral- (Revista Gran Madrid nº 13, 1951).



- Antes de 1944
- ▨ 1944 - 1960
- ▤ 1961 - 1970
- ▥ 1971 - 1980
- ▩ Después de 1980

FIG. 3.- Ocupación espacial de la periferia noroeste de Madrid hasta 1989

Fuente: Mapas Topográficos de Madrid. Esc.: 1/50.000, años 1932, 1940, 1962. Fotografía aérea de los años 1960, 1970, 1979 y 1985, y trabajo de campo. Elaboración propia.

A partir de entonces se diversifican las formas de producción en relación con la mayor repercusión de los procesos urbanísticos, económicos y demográficos de la ciudad y se originan importantes cambios que se manifiestan en una aceleración en la ocupación del espacio, primero mediante la edificación de grandes promociones a saltos, y, más tarde, relleno de las bolsas de suelo vacante ya revalorizadas, actuaciones todas ellas desarrolladas por una amplia gama de promotores que progresan aprovechando y contribuyendo al mismo tiempo al fuerte incremento del sector inmobiliario.

Este cambio en los modos de producción, asociado a las nuevas formas de construcción, da lugar a la actual tipología de espacios en la que cabe distinguir amplios sectores ocupados por una edificación colectiva abierta, frente a una edificación de viviendas unifamiliares, en las que existen niveles muy variados de calidad.

De esta manera, se han diferenciado dos periodos en el proceso de conformación. El primero llega hasta 1950 en que quedan anexionados todos los terrenos estudiados. Durante su transcurso, los hechos más destacados desde el punto de vista de la transformación del espacio, son la creación de las primeras colonias y parcelaciones en la parte central del espacio estudiado, y el cambio de calificación de uso del suelo, de rural a urbano, a través del planeamiento.

Los factores que intervienen en este proceso son de diversa índole y su acción ha tenido una influencia distinta en el tiempo. En los comienzos de la transformación la topografía y la antigua red de caminos de acceso a la ciudad fueron factores importantes ^{que} pueden, incluso, explicar la dilatada ocupación, sin embargo, más adelante pasan

a ser factores muy secundarios frente al papel desempeñado por la decidida intervención de los agentes inmobiliarios.

El desarrollo de esta primera parte, cuyo objetivo es comprender y explicar las características del espacio previas y posteriores a dicha transformación, así como las actuaciones que la originan, se realiza en cuatro capítulos que pretenden conseguir objetivos parciales. El primero, puede entenderse como un capítulo introductorio cuya finalidad es señalar, por una parte, las fuentes empleadas para este periodo y los problemas encontrados en su utilización y, por otra, mostrar mediante una rápida descripción de la evolución demográfica y edificatoria, un marco general de referencia, que permita al lector entrar en contacto con la intensidad que tiene el proceso de ocupación y con la localización de las zonas que cambian, durante esta etapa, su uso de rústico-agrícola a suburbano residencial.

El segundo capítulo se centra en el análisis de la estructura del espacio rural, entendiéndolo como un apartado básico para comprender más tarde, la gestión del suelo y los mecanismos de producción, a pesar de las particularidades con que ha podido realizarse su estudio, indicadas al hablar de las fuentes. Su desarrollo atiende especialmente a la organización parcelaria y a la estructura de la propiedad, intentando resaltar por su labor en la organización del espacio, a los grandes propietarios y localizar sus propiedades.

El tercer capítulo analiza las actuaciones de planificación y ordenación que afectan al conjunto, resultando su exposición prácticamente teórica, no aplicable en general para explicar la organización urbana de 1950, en cuanto que las propuestas realizadas permanecen como meros proyectos que no inciden en las decisiones de los agentes-promotores, pero que tienen interés por constituir en su totalidad un grupo de ideas sobre el carácter de zona verde

y residencial que debe tener el noroeste y que sirven de base a las futuras actuaciones.

El cuarto capítulo se centra en la transformación urbana, examinando los agentes y mecanismos de producción del suelo, a través de las parcelaciones, y de la edificación particular, analizando el ritmo edificatorio y las características de las viviendas construidas, para pasar a estudiar a continuación la estructura de la propiedad en los espacios transformados.

Finalmente, y a modo de conclusión de esta primera parte, se localizan y señalan los procesos experimentados por el espacio, así como las características del mismo en el momento de la anexión.

La segunda parte examina el intenso proceso de transformación sufrido desde la anexión en 1950 hasta 1989, en relación con la incorporación definitiva del espacio a la dinámica de la ciudad y con la actuación de los numerosos agentes urbanos que intervienen a partir de 1960. La diversidad de éstos y su intensa labor ordenadora y constructora explican la configuración actual en grandes superficies del ámbito analizado, y las dimensiones que alcanza comparativamente esta parte del estudio.

La estructuración de su desarrollo es similar a la anterior. En el primer capítulo se organiza el comentario de las fuentes y el marco general del proceso de ocupación del espacio, por entender, fundamentalmente en ésta, que los datos de referencia estadística y espacial son necesarios para facilitar la localización espacial de las actuaciones de planeamiento y de producción, dado el gran número de nuevas construcciones, urbanizaciones, barriadas ..., configuradas, muchas de ellas, con unos caracteres tan propios que obligan a su individualización a la hora de tratarlas.

Conocidos estos rasgos generales se aborda en el capítulo segundo el estudio del planeamiento a fin de analizar los presupuestos realizados para ordenar el espacio. El número de propuestas es elevadísimo y la calidad de la información muy desigual, por ello este capítulo ha resultado difícil de estructurar y de presentar como un todo en el que las distintas partes contribuyen a una interpretación general, sobre todo en aquellas ocasiones en que queda interrumpida por las lagunas de la documentación. Estas, a veces, han podido ser salvadas por la información obtenida en otras fuentes pero en casos contrarios sólo las suposiciones lógicas por extrapolación de lo conocido, permiten una cierta aproximación a los hechos ocurridos.

Su ordenación interna se hace en tres etapas que coinciden con las que se pueden establecer para el planeamiento general de la ciudad, matizadas en este sector, por las intervenciones concretas que le afectan. La primera se corresponde con el periodo en que está vigente el Plan General de 1942. La segunda engloba los años transcurridos desde 1961 hasta 1979, en que los cambios en la concepción urbanística de la ciudad y en la corporación del Ayuntamiento se manifiestan en nuevas fórmulas para abordar los problemas urbanos. La tercera abarca desde ese momento, 1979, hasta la actualidad. En cada una de estas etapas se acomete el estudio por una parte de aquellas actuaciones generales elaboradas para la ciudad, que repercuten directamente en la periferia noroeste y, por otra, las intervenciones parciales, concretas, que las desarrollan en este sector.

El tercer capítulo, se ocupa de la producción del suelo y de la producción inmobiliaria, empleando el papel de los agentes urbanos y de sus estrategias como criterios de organización. Su estructuración se hace intentando destacar las pautas que mejor explican las complejas situaciones detectadas. Así se procede a establecer tres aparta-

dos en los que se analizan, por separado, a pesar de sus interrelaciones, la producción del suelo, la promoción inmobiliaria y las características de los espacios construidos. Su diferenciación ha parecido conveniente y necesaria para poder evaluar, en primer lugar, quiénes intervienen en el proceso de transformación de lo rural a urbano y cuáles son sus estrategias, distinguiéndolos de los promotores de la edificación que, en la mayoría de los casos, son meramente ejecutores de propuestas ajenas. Para alcanzar a comprender posteriormente, la gran diversidad tipológica de espacios construidos, ya que éstos están en íntima relación en sus caracteres formales con la actuación de los promotores inmobiliarios, pero su explicación en el conjunto espacial está unida a las estrategias de los promotores del suelo.

Este planteamiento segregado de las actuaciones y de sus resultados, mantiene en su interior un cierto orden cronológico que permite contemplar en cada apartado y subapartado la continuidad de los mecanismos comentados y facilita la observación de la contemporaneidad de algunas actuaciones, así como su comparación. Por otra parte es necesario mencionar que el orden temporal establecido en el capítulo anterior del planeamiento no se ha mantenido por que se ha comprobado que los diferentes tipos de agentes y las diversas formas de producción actúan a lo largo de todo el periodo aquí analizado (1950-1989) de manera simultánea.

En el cuarto y último capítulo, conocidas las formas de producción y los espacios construidos, se acomete la tarea, difícil de lograr, de sintetizar los procesos que han marcado la evolución y la conformación urbana. Para ello se considera necesario establecer dos etapas que respondan a los importantes y diferentes cambios generados antes y después de 1970, ya que en torno a este año se consolidan como factores que condicionan su configuración, la progresiva y mayor centralidad urbana y la alta conside-

ración social que se hace del noroeste, lo cual origina a su vez, una importante revalorización del conjunto y la reafirmación de este espacio como zona residencial de gran calidad frente al resto de la periferia.

Los procesos sufridos, fundamentalmente, quedan de manifiesto y son visibles en los aspectos morfológicos y sociales del espacio, puesto que al predominar un único uso, el residencial, este elemento urbano sólo aparece como significativo del cambio cuando se ordena el espacio y se transforma de rural a urbano.

En los aspectos morfológicos, la transformación principal se produce en el primer momento en que se adoptan unas formas concretas de edificación y se construyen. El resultado de esta acción es una importante y progresiva diferenciación del tradicional espacio rústico, en función de las nuevas características edificatorias que le confieren las actuales señas de identificación, aunque existen espacios, afectados en los años 80 por la remodelación, en los que se ha producido el cambio total de la inicial estructura urbana.

En los aspectos sociales, las transformaciones son sencillamente las derivadas de la incorporación de una población numéricamente muy significativa a las nuevas edificaciones, produciéndose una diferenciación social acorde con la espacial, pero que acentúa los rasgos de segregación al concentrarse más densamente la población en la barriadas de menor calidad, ya que las de mayor nivel están construidas en amplias extensiones con viviendas unifamiliares y ofertan menor número de residencias.

Así pues, este capítulo queda estructurado en dos grandes apartados, en cada uno de los cuales se tratan las características de la ocupación del espacio, de la edificación, de la áreas progresivamente diferenciadas y de los

nuevos aspectos demográficos, según se transforman entre 1950-1970 y entre este año y 1989, como año de conclusión de esta investigación.

PRIMERA PARTE: LA PERIFERIA

NOROESTE DE MADRID ANTES DE SU

ANEXION EN 1950

I.- METODOLOGIA. FUENTES Y ESTADO DE LA OCUPACION HASTA 1950

La ocupación de las zonas periféricas y las formas de producción del suelo urbano y de la edificación que aparecen en ellas, se explican, al igual que cualquier aspecto del paisaje, por la interrelación de múltiples elementos y factores que actúan de manera particular en cada momento. En la periferia madrileña el proceso de ocupación se origina por la repercusión que tiene sobre ella el crecimiento espacial de Madrid desde las primeras décadas del siglo, ya que la ciudad en su interior no satisface la demanda de viviendas procedente de una población inmigrante de escasos recursos, y ello la obliga a asentarse en las afueras, donde los precios del suelo son más bajos, y donde existen mayores posibilidades de construir ellos mismos su vivienda. Esta instalación además, puede realizarse porque en los espacios rústicos extra-municipales existen propietarios rurales y burgueses de Madrid, con propiedades en ellos, dispuestos a lotificar las fincas o a venderlas a otros agentes urbanos.

1.- METODOLOGIA Y FUENTES.

La primera parte de la investigación estudia las formas de ocupación y de producción del espacio urbano inicial en la periferia noroeste antes de su anexión al municipio de Madrid. Para ello se han planteado fundamentalmente dos objetivos: clarificar cuáles son los condicionamientos del espacio rural cuando aún pertenecía a los municipios de Chamartín de la Rosa, El Pardo y Fuencarral, e identificar y explicar los diversos agentes y mecanismos que intervienen en el proceso original de la transformación del suelo rural a urbano, a fin de comprender los elementos que caracterizan el ámbito estudiado en el momento de la anexión.

Las fuentes consultadas y que han permitido, y a veces condicionado, el estudio de los elementos y factores que califican el espacio hasta 1950 son de muy diversa índole en contenido y en calidad, por ello su comentario se realiza siguiendo el orden establecido en los capítulos desarrollados a continuación, sin que esta ordenación implique que la información aportada por cada una de ellas haya sido tratada de forma aislada.

Para un primer acercamiento al ritmo y a la intensidad con que se ha producido la ocupación del espacio en este período contamos con los mapas topográficos de Madrid 1:50.000 realizados por el Instituto Geográfico y Catastral en los años 1916, 1932 y 1944 y con la hoja de Fuencarral de la Colección "Madrid y sus alrededores", levantada por el Cuerpo del Estado Mayor a escala 1:20.000 en 1932, que proporciona una representación más detallada de la topografía y de los asentamientos de la población en

ese año. En su conjunto esta cartografía no sólo facilita el conocimiento del lento pero continuo proceso de ocupación, sino también la comparación con el experimentado por el resto del contorno madrileño.

Esta panorámica se completa con las cifras aportadas por las Estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral y los Censos de población y edificios de 1920, 1930, 1940 y 1950 que permiten cuantificar y cualificar algunos aspectos de la ocupación.

En el segundo capítulo, cuyo objetivo principal es conocer la organización del espacio rural, se ha recurrido a la información aportada por los Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa (1), que permite realizar un estudio bastante exhaustivo de la estructura parcelaria y de las formas de la propiedad de la tierra, a pesar de los importantes inconvenientes encontrados para las secciones o polígonos rurales de Fuencarral.

Una primera dificultad aparece a la hora de datar la información catastral, ya que carece de fecha, y se ha podido comprobar que los datos de las fichas catastrales reflejan la estructura de la propiedad en momentos diferentes. Por una parte, porque en algunas zonas, constan los propietarios que poseían las tierras a principios de siglo, sin que figure el paso de rural a urbana de las parcelas lotificadas durante los años veinte y treinta, ni los cambios nominales de la propiedad que, sin embargo, están recogidos en otras fuentes (Registro de la Propiedad, Licencias de parcelaciones y de construcciones, etc.). Y por otra parte, porque en algunos otros sectores, constan como propietarios aquellos que han adquirido los terrenos en los años cuarenta y se han apresurado a inscribirlos en

(1) El resto, el sector de Fuentelarreina que supone una superficie aproximada de 78,74 Ha, formaba parte de los terrenos del Patrimonio Nacional en el Monte de El Pardo.

el Registro de la Propiedad y en Hacienda (2). De tal modo que, las fichas catastrales recogen la estructura rural anterior a cualquier transformación urbana, independientemente del año en que ésta se produzca, y no, el estado de la propiedad de la tierra en un año concreto. Este hecho supone que el análisis que se realiza muestra, como características del espacio agrario, situaciones que en la realidad han podido desarrollarse a lo largo del tiempo, pero que constituyen los antecedentes más próximos a cualquier cambio de uso y a la anexión.

Estas circunstancias están posiblemente en el origen del gran problema encontrado a nivel cartográfico. En efecto, al consultar los dos Catastros de Rústica en la Delegación Provincial de Hacienda de Madrid, se estableció sobre un mapa los límites de las unidades o polígonos catastrales y se comprobó que aquellos no coincidían exactamente con los delimitados por el Instituto Geográfico y Catastral en la Planimetría de Fuencarral de 1945, pero sí con los establecidos en la de Chamartín de la Rosa.

Este inconveniente se agrava al descender al estudio pormenorizado del parcelario, ya que el escaso apoyo existente a este nivel, no permite localizar con precisión la estructura agraria. En la Delegación de Hacienda únicamente se ha podido consultar una serie de croquis de los polígonos rurales de Fuencarral, realizados entre 1902 y 1904, que resultan de gran interés, a pesar de no mantener la misma escala -por lo que los límites no se ajustan exactamente-, de faltar los correspondientes a los polígonos rurales de mayor extensión, y de no coincidir la numeración de las parcelas con la aportada por las fichas del Catastro. No obstante, insistimos en su utilidad, pues permiten

(2) A esta situación contribuye, sin duda, el hecho de que el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo al que pertenecían las tierras de Fuencarral y Chamartín, fue quemado durante la guerra civil, y las propiedades, en la mayoría de los casos, sólo se han inscrito de nuevo en los momentos de su venta, independientemente de las transmisiones que por herencia sufrieron muchas de ellas.

una primera imagen gráfica del trazado parcelario a principios de siglo.

La bondad de su uso se acentúa si se comparan estos croquis con las Hojas Kilométricas del antiguo Catastro de Rústica (3) y con los planos parcelarios reallizados por el Ayuntamiento de Madrid en la primera mitad de los años sesenta. La comparación con las primeras pone de manifiesto que la estructura parcelaria a mediados del siglo XIX era bastante semejante a la recogida en los croquis, aunque existan pequeñas diferencias (4); y en los segundos se observa que hay una gran coincidencia en las parcelas que no han sido afectadas por el proceso de transformación urbano, mientras que en algunas de las transformadas el trazado de las calles y de las construcciones se ajustan al perímetro de las antiguas fincas.

Para este primer capítulo, también se ha consultado la documentación existente en la sección de Cartografía parcelaria del Instituto Geográfico Nacional, aunque la información recogida no se ha utilizado al resultar incompleta para nuestro objetivo, ya que, si bien, de algunas parcelas la información es muy completa, al constar el cambio de titularidad y el año de adquisición más reciente, de otras no existe dato alguno, al "desaparecer" de este archivo aquellas que han sufrido el cambio de uso rústico a urbano (5).

(3) Las Hojas Kilométricas consultadas en el Instituto Geográfico Nacional son: J4, J5, K2, K3, K4, K5, L2, L3, L4, M2, M3, M4.

(4) Las diferencias más notables se observan en el polígono o sección 92, que a mediados del siglo pasado se encuentra dividido en pequeñas parcelas, semejantes a la de los restantes polígonos, y a principios de éste tiene un número de parcelas mucho más reducido y de mayor tamaño.

(5) En líneas generales se observa que el número de parcelas, respecto al Catastro de Rústica, es menor, indicando la posible venta de las más pequeñas a campesinos que mantienen actividades agrarias o a propietarios que pueden retenerlas sin actividad, esperando beneficiarse de su localización en el futuro.

El mismo problema presentan los planos parcelarios realizados por este organismo, pues solamente aparece el trazado de aquellas parcelas que mantienen la actividad agraria o no han sido declaradas de uso urbano, de modo que para algunos polígonos existen planos y para otros la información es parcial, comprobándose, eso sí, que el trazado de las parcelas rurales que permanecen coincide con el de los planos parcelarios de los años sesenta realizados por el Ayuntamiento.

Estas condiciones han originado, en parte, la forma de explotar la información. Primeramente, tras el análisis global de la estructura agraria (tamaño y uso de las parcelas, tipos de propiedades, etc.) se observó que las conclusiones extraídas, de interés para caracterizar el conjunto de la zona, no contribuían a resaltar las condiciones concretas que han permitido y dirigido las diferentes formas de transformación y ocupación del espacio. Así pues, se procedió a una investigación más detallada y diferenciada por unidades catastrales, poniéndose entonces de manifiesto, por ejemplo, que las tierras que pertenecen a los mayores propietarios se localizan en determinados sectores, facilitando la transformación a gran escala. De igual modo que se evidencia que existen unidades donde la propiedad se encuentra repartida entre numerosos propietarios y ello favorece una mayor diversidad de actuaciones en la producción urbana.

Por otra parte, para compensar el vacío cartográfico a nivel parcelario, se ha intentado una reconstrucción mediante la realización de un plano a partir de los croquis de 1902 y 1904, completado con las Hojas Kilométricas, los planos parcelarios de los años 60 y los planos de las parcelaciones realizadas entre 1920 y 1935.

Para el tercer capítulo, que estudia el papel que desempeñan los organismos públicos en el control de la

urbanización y de la edificación y en la ordenación de las superficies vacantes, hay que tener en cuenta, en principio, que la jurisdicción del ámbito estudiado corresponde a los Ayuntamientos de Fuencarral, Chamartín de la Rosa y El Pardo, aunque el único que realiza una actividad con repercusión en la urbanización, durante estos años, es el primero, ya que el proceso de transformación afecta a las zonas de El Pardo y de Chamartín después de la anexión. Sin embargo, es interesante también el conocimiento de la actuación planificadora del Ayuntamiento de Madrid, dado que la rápida expansión de la ciudad por las afueras del municipio, le crea la necesidad de organizar el futuro crecimiento y, desde los años veinte, comienza a elaborar planes de ordenación y calificación de los espacios extramunicipales.

La documentación que se deriva del planeamiento habido durante estos años para la extensión de la ciudad ha sido revisada en su totalidad y, aunque en todos los proyectos existen propuestas dignas de consideración, solamente se ha realizado una síntesis de los aspectos que pueden aplicarse a la zona estudiada, o que más tarde, serán recogidos por el Plan General de Ordenación de Madrid de 1946, por entender que cada una de las propuestas ya ha sido ampliamente estudiada por otros autores, como por ejemplo, Fernando de Terán y Carlos Sambricio (6). Por otra parte también se analiza, ahora con más detalle, uno de los primeros planes parciales redactado por una entidad privada para ordenar un sector del espacio estudiado, en cuanto que comienza a ponerse en práctica en 1948.

El último capítulo, persigue la interpretación del proceso de transformación del espacio rural a través del

(6) Terán, F. de "Notas para la historia del planeamiento de Madrid: de los orígenes a la Ley Especial de 1946" en Ciudad y Territorio 2/3 de 1976, pp. 9-26, y "Planeamiento urbano en la España Contemporánea. Historia de un proceso imposible", Ed. Gustavo Gili, 1978, 662 pgs.)
Sambricio, C. "Las promesas de un rostro: Madrid 1920-1940" en Ayuntamiento de Madrid, "Madrid, Urbanismo y Gestión municipal 1920-1940", 1984, pp. 17-136.

conocimiento de los agentes y de los mecanismos de producción urbanos. Para especificarlos ha sido de gran utilidad el vaciado de los expedientes del antiguo municipio de Fuencarral que se hallan en el Archivo de la Villa. La información referida a las parcelaciones de los años veinte y treinta, aunque no es del todo completa puesto que existen zonas parceladas de las que no se han encontrado las memorias o los planos, se ha explotado exhaustivamente por entender que permite un conocimiento, más próximo a la realidad que otras fuentes, de los mecanismos que actúan en la transformación del espacio. Asimismo, es también de gran utilidad la información existente en los expedientes de construcción, reconstrucción y reforma tramitados por el Ayuntamiento de Fuencarral, puesto que contribuyen al conocimiento de la dinámica del conjunto, siempre que no exista una gran diferencia entre las licencias concedidas para la construcción y el número de edificios censados. La distorsión o disparidad entre estos datos obliga a pensar en la importancia que tienen las instalaciones ilegales. Para conocer los aspectos constructivos se ha explotado el 50% de los expedientes tramitados entre 1924 y 1950, considerando que este porcentaje es perfectamente válido dada la reiteración de unas mismas características.

Desarrollados estos aspectos y estimando que el estudio de la estructura urbana que aparece en relación con la dinámica de las parcelaciones y de la edificación, ayuda en gran manera a la calificación del nuevo espacio urbano, se ha utilizado la información de los Padrones de solares y edificios. De entre ellos, se han seleccionado los de los años 1935/36 y 1948/49, el primero porque informa sobre la estructura urbana cuando ya han sido concedidas las licencias de las parcelaciones particulares más destacadas, y el segundo porque es el último realizado antes de la anexión y permite un conocimiento de la situación urbana tras la evolución seguida durante los años cuarenta.

Finalmente, resta por señalar que la lectura de artículos y trabajos referidos a los distintos conceptos y aspectos tratados, así como a la evolución de Madrid en este período, completan la documentación empleada en este capítulo.

2.- LA CONFIGURACION DE LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS EN UN LENTO PROCESO DE OCUPACION.

Los primeros asentamientos en el sector estudiado, tienen lugar en la segunda década del presente siglo, cuando el crecimiento de Madrid ya había desbordado su límite municipal a lo largo de las principales carreteras, aunque en su interior se dejan sin ocupar amplias extensiones (fig. 1) (7). Es un período en el que domina el crecimiento tentacular, pero comienzan a aparecer sobre los caminos rurales algunos núcleos aislados de población (8).

En las afueras de Madrid por el noroeste, alejados de los barrios de Cuatro Caminos y Bellas Vistas (9), las primeras edificaciones surgen de forma muy dispersa sobre el espacio rural del sector de Valdeconejos, próximo al camino del mismo nombre y en los alrededores del camino de Peña Grande, sin generar asentamientos compactos, a diferencia del proceso que, al mismo tiempo, están experimentando otros núcleos limítrofes de Madrid, como San Pascual, Moratalaz, Doña Carlota, Usera, etc (10).

(7) Terán, M. "El desarrollo espacial de Madrid a partir de 1868" en Estudios Geográficos nº 84-85, 1961, pp. 599-615 y Simancas, V. y Elizalde, J. "El mito del gran Madrid", Guadiana 1969, 325 pgs.

(8) Fluixá Pavía, A. "Suelo y segregación social" en Escritos sobre la ciudad, contra toda afectación. ETSA, 1975, pp. 22-31.

(9) Estos barrios se hallaban en amplia expansión desde el siglo anterior. Ver Martínez de Pisón, E. "El barrio de Cuatro Caminos" en Estudios Geográficos nº 95, 1964, pp. 193-253.

(10) Algunos de los cuales han sido objeto de estudios geográficos como por ejemplo, Valenzuela, M. "El barrio de Doña Carlota en la aglomeración del Puente de Vallecas" en Estudios Geográficos nº 116, 1969, pp. 403-453. Río, I. del "Industria y residencia en Villaverde. Génesis de un paisaje urbano en la periferia de Madrid", Ed. Universidad Complutense, 1984, pp. 187.

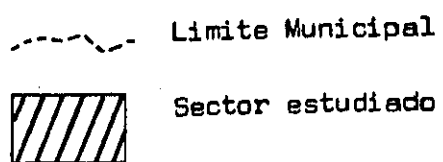
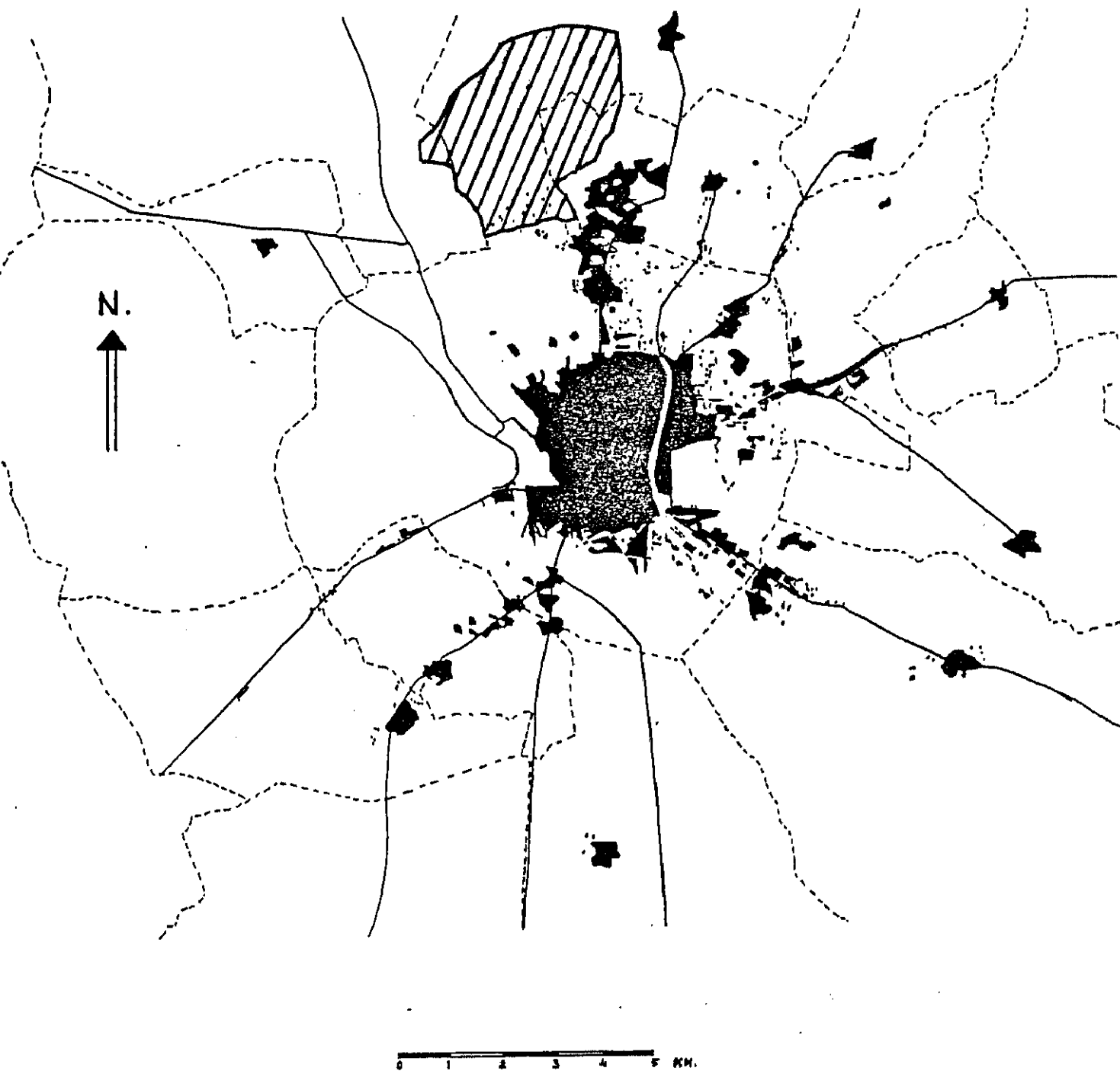


FIG.1.- Madrid y sus alrededores en 1916
Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional, Madrid 1916.

Estas primeras instalaciones aparecen en relación con la puesta en práctica del mecanismo de parcelación, cuando todavía ejercen un peso notable en la localización de nuevos asentamientos algunos factores que más tarde perderán protagonismo, como son las características topográficas y la situación de este espacio respecto a los tradicionales núcleos de población y a las principales vías de comunicación.

La topografía se caracteriza por vaguadas que, separadas en su parte oriental por cerros y colinas, convergen hacia el oeste, donde los arroyos que las recorren se reúnen para desaguar en el río Manzanares (fig. 2). La circulación de estos arroyos está organizada localmente en función del arroyo del Fresno que, con un trazado aproximado norte-sur, recoge las aguas del de Valdeyeros al norte y del arroyo Canalejas, también denominado de la Huerta del Obispo o Valdezarza, más al sur. Este último, por su parte, lleva las aguas de los arroyos Los Pinos y La Veguilla que le llegan desde el este.

Los cerros que separan dichas vaguadas no superan en ningún caso los 730 m: al sur, entre los arroyos de Los Pinos y La Veguilla se encuentra el Cerro de los Pinos con 720 m (hoy ocupado por el Parque de la Alcazaba y parte de la urbanización Altamira); más al norte, sirviendo de límite oriental a nuestro estudio, el cerro de Los Olivos (actual Parque Norte); y separando el arroyo de La Veguilla del de Valdeyeros, el cerro de La Tribuna con 727 m (sobre el que discurre la carretera de la Playa).

Esta ondulada topografía, con unas diferencias altitudinales máximas de 60 a 70 m entre cerros y vaguadas, era considerada, sin embargo, por los técnicos de urbanismo y edificación como lo suficientemente accidentada para impedir la expansión por esa zona, dado que las técnicas de explanación de terrenos aún no habían alcanzado su



FIG. 2.- Mapa Topográfico del área noroeste de Madrid.

Base cartográfica: Cuerpo del Estado Mayor del Ejército "Madrid y sus alrededores. 1932. Esc.1/20.000. Hoja de Fuencarral.

madurez. En este sentido se manifiestan el Ayuntamiento de Madrid en 1926 (11) y, posteriormente, la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid en 1951 al decir: "es suave pero movida. No ofrece grandes obstáculos, montes abruptos o ríos caudalosos, que impidan el desarrollo urbano; pero sus cerros y ríos, sus colinas y vaguadas condicionan estrechamente las líneas generales de ordenación urbana" (12). No obstante, estas características topográficas, que dejaron pronto de ser un obstáculo para la ocupación de algunos sectores, han favorecido más tarde al desarrollo de una morfología urbana en gradas, que crea perspectivas muy variadas y oculta espacios en los que se asientan infraviviendas.

Otro factor importante para los primeros asentamientos lo constituye su localización. A principios de siglo, este espacio es una zona alejada y aislada respecto a los núcleos de población más próximos, se encuentra distante de los núcleos de Chamartín de la Rosa y de Fuenarrabal, a cuyos municipios pertenece, y alejada de las vías de comunicación que tradicionalmente han dirigido la expansión de Madrid hacia el norte. Tampoco se puede olvidar que ésta queda limitada hacia el noroeste por la Ciudad Universitaria y el Monte del Pardo, cuya tapia sirve de límite occidental a cualquier actuación urbanizadora hasta los años cincuenta. De tal modo que todo ello contribuye a que la sensación de aislamiento y lejanía caracterice durante años a este sector y más, si se tiene en cuenta que las únicas vías de acceso son: el camino de Peña Grande, que ponía en contacto Madrid con el pueblo de El Pardo, a través de Peña Grande y Valdezarza (13); el camino del Río,

(11) Ayuntamiento de Madrid "Plan General de Extensión", 1926, pp. 10 y 11.

(12) Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid "Planeamiento urbanístico de Madrid", 1951, 68 p., pg. 11.

(13) La comunicación principal entre Madrid y El Pardo se realizaba por la carretera que parte del Puente de San Fernando, de tal modo que el camino que pasaba por Peña Grande era considerado como secundario.

más tarde carretera de la Playa, que enlazaba el camino anterior con el pueblo de Fuencarral; y las veredas y caminos vecinales que permitían la comunicación de los distintos parajes con Fuencarral, con el camino de Peña Grande y entre sí (fig. 3). Esta particular situación cambiará relativamente con el crecimiento de Madrid y con las mejoras de los transportes que favorecen la instalación de residencias de veraneo o de viviendas marginales en las parcelaciones que comienzan a realizarse.

Los primeros datos sobre la población y el número de edificios en esta zona lo proporcionan las estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral de 1920. En este año la población del citado municipio se distribuye entre el casco, siete barrios y algunos grupos diseminados por las cercanías del casco rural. De estas entidades se localizan al sur del camino del Río, y dentro de nuestro área de estudio, las denominadas Casas de Córdoba, Dehesa de la Villa, Las Suertes, Valdeconejos y El Porvenir (fig. 4), todas ellas identificadas como barrios a pesar del escaso número de construcciones que los constituyen (cuadro nº 1).

El número de edificios es de 129, y de ellos, casi el 83% tienen un uso residencial. La altura dominante es de una planta, aunque ya existen 29 de dos y 8 cuentan con tres (cuadro nº 2) (14). La población, formada por 530 habitantes, se concentra preferentemente en el barrio de Valdeconejos y en el de las Casas de Córdoba, siendo el núcleo de la Dehesa de la Villa el de menor población, pero el de mayor grado de ocupación de personas por edificio (6,80). Valores semejantes de concentración tienen las entidades de Las Suertes y Casas de Córdoba, todos ellos muy por encima de los existentes en Valdeconejos y en El

(14) Para poder comparar los datos de población y de edificios, dadas las diferencias entre las distintas fuentes, se han agrupado en dos zonas, la de Valdeconejos al sur del arroyo de Canalejas y la de Peña Grande, al norte, que son las que presentan mayor identidad en todo el período.

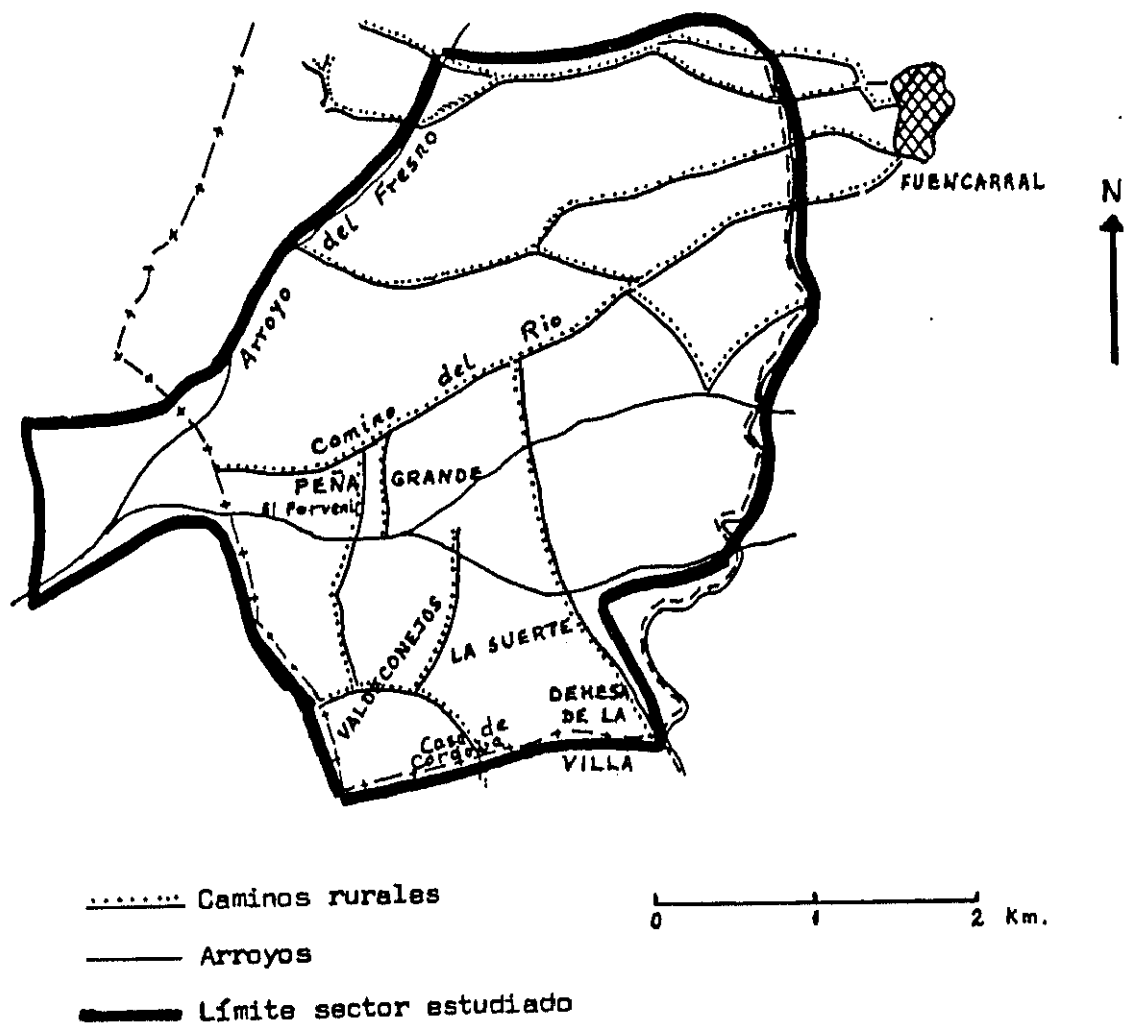


FIG. 4.- Localización de las primeras zonas de asentamiento.

CUADRO Nº 1

DISTRIBUCION ESPACIAL DE EDIFICIOS Y HABITANTES EN 1920.

Entidades	Edificios		Habitantes	Hab./edif. resid.
	Residenciales	Otros		
Casas de Córdoba	18	2	106	5,88
Dehesa de la Villa	5	1	34	6,80
Las Suertes	15	3	91	6,06
Valdeconejos	46	13	211	4,58
El Porvenir	23	3	88	3,82
TOTAL	107	22	530	4,95

Fuente: Estadística de población y edificaciones. Ayuntamiento de Fuencarral (1920). Elaboración propia.

CUADRO Nº 2

EVOLUCION DE EDIFICIOS POR NUMERO DE PLANTAS ENTRE 1920 Y 1950.

Número de plantas	1920			1930			1940			1950		
	Valdec.	Peña G.	Total	Valdec.	Peña G.	Total	Valdec.	Peña G.	Total	Valdec.	Peña G.	Total
I	81	11	92	64	97	161	69	116	185	446	623	1.069
II	15	14	29	108	56	164	192	62	254	99	80	179
III	7	1	8	7	-	7	12	7	19	13	22	35
IV	-	-	-	-	-	-	-	5	5	-	-	-
TOTAL	103	26	129	179	153	332	273	190	463	558	725	1.283

Fuente: Estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral (1920-1930-1940) Censo de Edificios (1950). Elaboración propia.

Porvenir. Los inmuebles destinados a un uso no residencial (cobertizos, vaquerías, almacenes ...) solamente alcanzan cierta representatividad en Valdeconejos (22%), que se muestra en ese año como el núcleo de mayor entidad con 59 edificios y 211 vecinos.

En los años siguientes Madrid sigue creciendo y se rellenan algunos espacios del Ensanche y del Extrarradio, aunque se mantienen grandes extensiones libres de edificación. En las afueras (fig. 5) el incremento se manifiesta en la expansión de los núcleos anteriores y en la aparición de otros nuevos, unos, adosados a los existentes, otros, próximos a la Ciudad Lineal, y los demás, aislados, como la Colonia de Peña Grande. En cualquier caso, ya se hace evidente que los municipios más intensamente afectados por la expansión de Madrid son los del noreste y sur, mientras que la ocupación del noroeste continúa en lenta progresión.

La evolución de la población y del número de edificios de 1920 a 1940 muestra esta tendencia creciente (fig. 6 y 7). En el transcurso de los años veinte se duplican la población y el número de edificios residenciales del conjunto denominado Valdeconejos (15); pero es en Peña Grande donde el incremento es mayor, ya que el número de edificios se multiplica por 6 y la población por 9,5, pasando de 88 hab. en 1920 a 836 en 1930. Este desarrollo, sin embargo, no llega a igualar en cifras absolutas a los dos barrios diferenciados y sigue siendo Valdeconejos el más poblado.

A principios de los años treinta la proporción de edificios de una sola planta ha descendido al aumentar notablemente la construcción en dos alturas y, aunque la ocupación del suelo sigue siendo discontinua, ya se identi-

(15) El Censo de 1930 manifiesta que el Ayuntamiento de Fuencarral ha incluido las entidades de Casas de Córdoba, Dehesa de la Villa y Las Suertes, que figuraban individualizadas en el Censo de 1920, en el barrio de Valdeconejos; y el del Porvenir en Peña Grande.

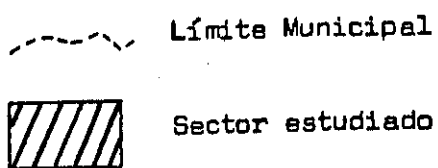
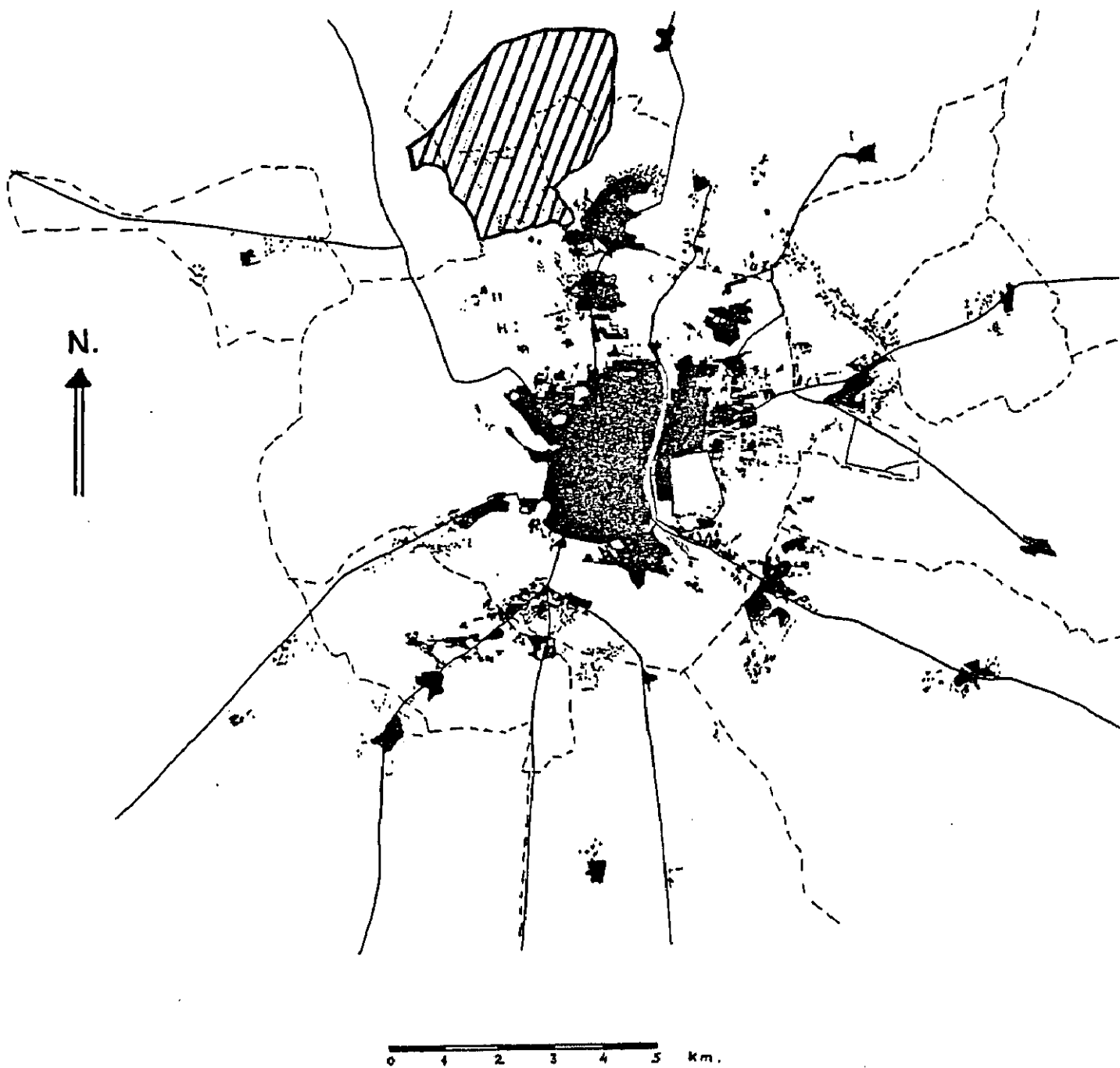


FIG. 5.- Madrid y sus alrededores en 1932.
 Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional. Madrid 1932

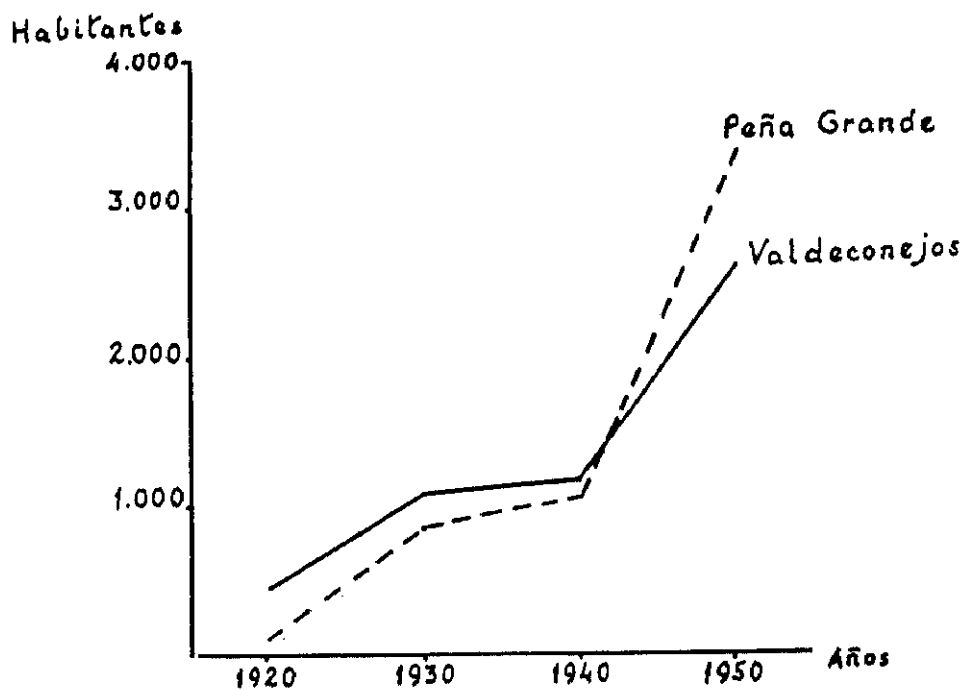


FIG. 6.- Evolución de la población de Peña Grande y Valdeconejos entre 1920 y 1950.

Fuente: Estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral para 1920, 1930 y 1940. Censo de población de 1950.

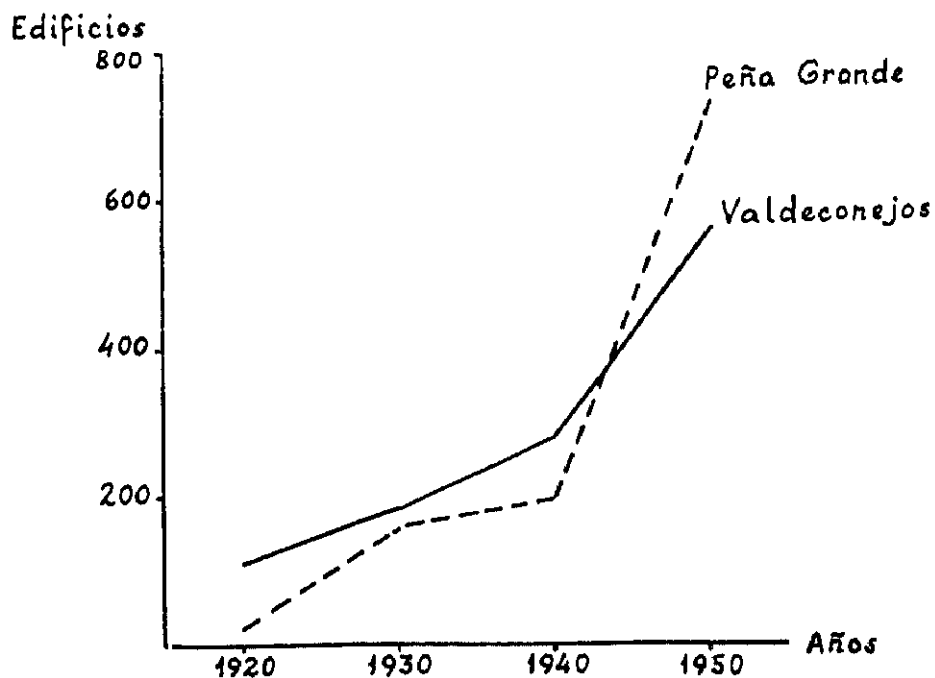


FIG. 7.- Evolución de los edificios de Peña Grande y Valdeconejos entre 1920 y 1950.

Fuente: Iden cuadro anterior.

fican tres zonas donde el grado de concentración es algo mayor, dos de ellas en el ahora denominado barrio de Valdeconejos, y una tercera en Peña Grande (fig. 8). La más intensamente ocupada, la de Valdeconejos, limita con Madrid y se extiende hacia el norte por los caminos de Valdeconejos y de La Paja, organizada en calles estrechas y paralelas que buscan salida a los caminos principales. Entre las construcciones existen patios, corrales y baldíos que hablan de la individualidad con que se desarrolla el proceso de ocupación.

Otro grupo de edificios se localiza más al este, en las inmediaciones del camino de Peña Grande, junto al arroyo de Valdezarza, son los recientemente iniciados barrio de Belmonte y colonia del Pinar de la Paloma, más adelante denominada barrio del Quemadero. En su conjunto, el trazado viario presenta una menor regularidad y un índice de urbanización inferior, si bien, los inmuebles aparecen ya alineados, delimitados por las futuras calles (actuales Camino de Valdezarza, Emerenciana Zurilla e Isla de Long) y entran en contacto, por el norte, con la edificación que existe en La Tacona que, precisamente por su ubicación al norte del arroyo, queda incluida en el barrio de Peña Grande.

Por último, en el sector de Peña Grande ya se ha materializado gran parte del trazado viario de la colonia del mismo nombre, con calles estrechas y paralelas: unas, salvan el fuerte desnivel que existe entre la vaguada del arroyo Canalejas (o Valdezarza) y el antiguo camino del Río, al que atraviesan en algunos tramos, y otras, se disponen perpendicularmente a las anteriores, dividiendo la colonia en pequeñas manzanas rectangulares al modo de las trazadas en las parcelaciones que, de forma privada, se realizan en el Extrarradio y en otros sectores de la periferia (16); sin embargo, el número de solares edificables es

(16) Existe una abundante bibliografía sobre el mecanismo de las parcelaciones en Madrid, entre

aún reducido. Las primeras construcciones se levantan en las proximidades del camino de Peña Grande y en las calles que sustituyen a los antiguos trazados, y ponen en contacto aquel con el camino del Río.

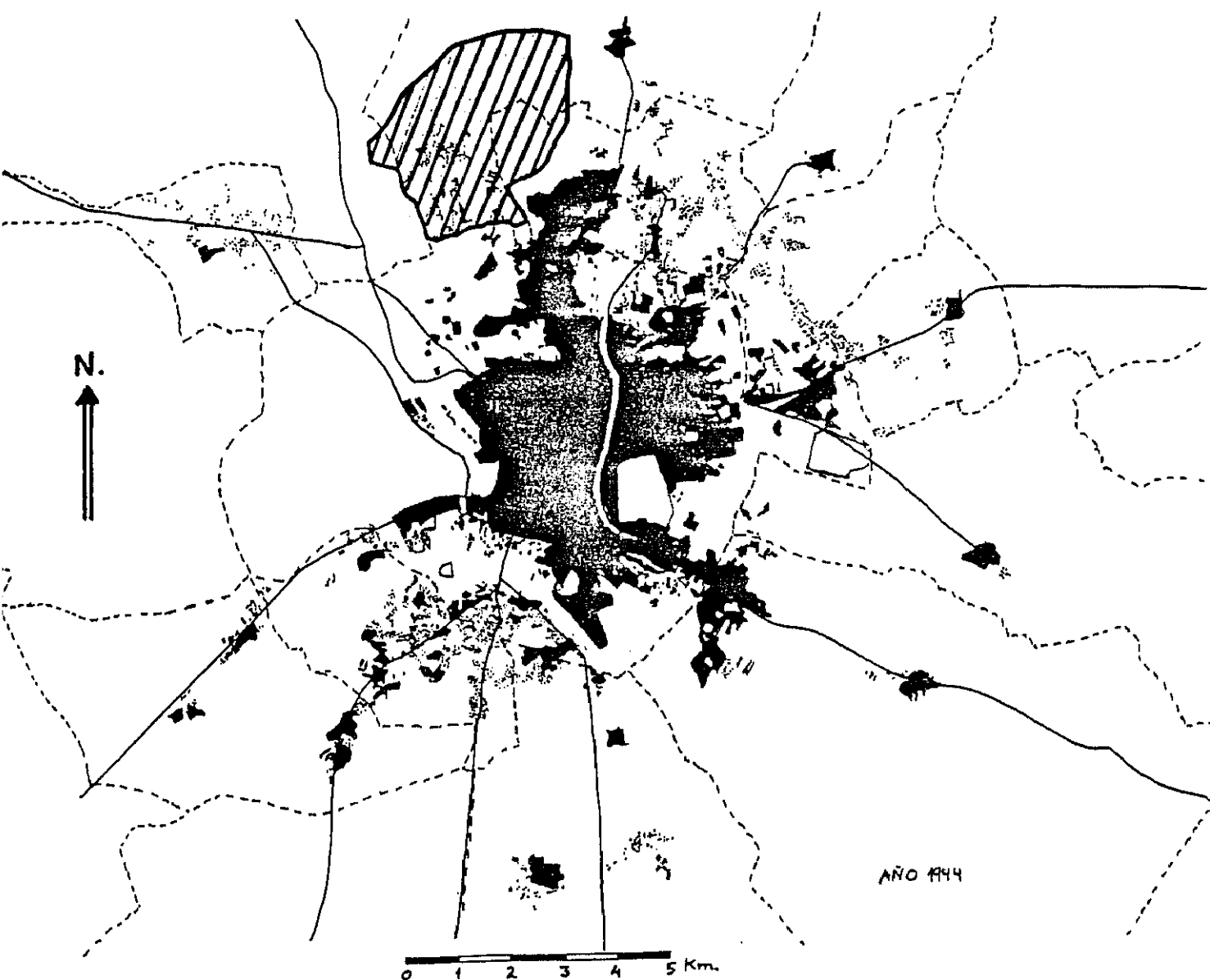
Durante la década de los treinta y los primeros años de postguerra, la expansión de Madrid continúa, a pesar del gran bache edificatorio que supone la guerra civil y del bajo nivel de construcción alcanzado entre 1939 y 1944 (17). El interior del municipio sigue compactándose y en sus límites crecen los suburbios en función del establecimiento de los nuevos inmigrantes (fig. 9). En nuestra zona, la expansión de los asentamientos anteriores llega a construir barrios mejor definidos, al existir un mayor grado de concentración de la vivienda por seguirse edificando en las mismas parcelaciones.

El incremento intercensal 1930-1940 presenta características bastante semejantes al período anterior: es más acelerado en Peña Grande que en Valdeconejos, aunque sigue siendo éste el sector más poblado. Por otra parte, la progresión urbana no se manifiesta con la misma intensidad en la población y el número de edificios. Así, mientras que la población experimenta en Valdeconejos un incremento de 1,2, la edificación se muestra más activa (1,74), pese a quedar frenada por la guerra, lo que origina un descenso en el grado de concentración de la población por edificio y que se pase de 6,03 hab./edif. en 1930 a 4,50 en 1940 (18).

ellas las de López de Lucio, R. "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid". *Ciudad y Territorio* nº 2/3, 1976, pp. 153-158; Mas, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria del Extrarradio norte de Madrid". *Ciudad y Territorio* nº 1, 1979, pp. 77-86; Juárez, M. "La Ventilla-Alaenara: un barrio "marginado" al noroeste de Madrid" en *Estudios Geográficos* nº 162, 1981, pp. 51-82; Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid". *Ciudad y Territorio* nº 4, 1985, pp. 11-41.

(17) Arias, F., Gago, V. y Lacaci, C. "Crecimiento de Madrid". Publicaciones de alumnos de la Escuela Superior de Arquitectura, 1976, y Brandis, D. "El paisaje residencial en Madrid", M.O.P.U., 1983, 342 p.

(18) Las estadísticas de 1930 y 1940 incluyen como edificios residenciales a todos los inmuebles



----- Límite Municipal



Sector estudiado

FIG. 9.- Madrid y sus alrededores en 1944.

Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional. Madrid 1944.

En Peña Grande el proceso es distinto y se invierten las proporciones, siendo mayor el incremento de la población (1,31) que el de la construcción (1,24), originándose, al norte del arroyo, un aumento del grado de concentración, que llega a ser de 5,79 hab./edif. en 1940. Las causas que explican el continuo crecimiento se hallan en general en el proceso de inmigración que afecta a Madrid y a la periferia en su conjunto pero, en nuestro caso y para este período, es importante considerar la mejora producida en los medios de transporte con la puesta en funcionamiento del tranvía a Cuatro Caminos en 1932 (19), que favorece fundamentalmente el acceso de la clase trabajadora (jornaleros y obreros) a estas zonas.

A partir de 1940 el crecimiento de la edificación y de la población se acelera y experimenta un desarrollo hasta ahora desconocido. Al sur del arroyo de Canalejas, en el sector de Valdeconejos, el número de habitantes se duplica durante la década y llega a 2.604 en 1950; mientras, al norte, en Peña Grande se triplica y se supera por primera vez al núcleo anterior, al alcanzar la cifra de 3.401 hab. La edificación aumenta de forma similar, y refleja las características de la construcción de la periferia en estos años. Por un lado, se siguen construyendo edificios de una planta de marcado carácter marginal, y por otro, aumenta lentamente el número de edificios de tres plantas promovido por pequeñas empresas constructoras de carácter familiar, que comienzan a actuar sobre el espacio periférico.

Entre las causas que explican las diferencias en el crecimiento de Peña Grande y de Valdeconejos, seguramente,

construidos, de ahí que pueda compararse el grado de concentración de la población entre ambos años, pero hay que matizar la comparación con los años 1920 y 1950, ya que en estos años las estadísticas diferencian entre uso residencial y otros.

(19) Hasta 1932 la comunicación de la zona estudiada con Madrid dependía de la línea de tranvía que funcionaba entre Cuatro Caminos y La Paloma desde 1913. López Gómez, A., "Los transportes urbanos en Madrid". C.S.I.C. 1983. 314 p.

pesan de manera notable, los valores más reducidos de los solares de Peña Grande, no tanto porque el precio de la unidad de suelo sea menor como por el hecho de que se subdividan muchas de las parcelas y la oferta sea de superficies mínimas. A esta situación se añade también la aparición de nuevas parcelaciones, al norte del arroyo de la Veguilla, que posiblemente por ser ilegales ofertan, en su primera fase, solares de precio o de forma de pago más asequible para consolidar la actuación. Por otra parte, en el sector de Peña Grande comienza a adquirir un particular desarrollo la edificación de reducidas y "baratas viviendas" de alquiler en los patios interiores de los solares ya construidos. Y a estas actuaciones hay que añadir las viviendas de promoción pública edificadas por la Fundación Generalísimo Franco en el sector de Beacos.

El número de edificios entre 1940 y 1950 pasa de 273 a 558 en Valdeconejos y de 190 a 725 en Peña Grande, manteniéndose el grado de concentración de la población en los edificios residenciales en valores próximos a los de 1940 (5,07 en Valdeconejos y 5,17 en Peña Grande), cifras muy por debajo de las existentes en otros sectores suburbanos (20).

Así pues, cuando se procede a la anexión de Chamartín de la Rosa y de Fuencarral en la zona estudiada, la población solamente se ha instalado en los terrenos del antiguo municipio de Fuencarral y se asienta en núcleos discontinuos y diferenciados: las antiguas entidades de Valdeconejos y Peña Grande forman las dos barriadas de mayor desarrollo y ya tienen una cierta importancia. El Quemadero-Belmonte, Peña Chica, la colonia Baena y, el recién creado, Poblado de San Francisco (fig. 10).

(20) Según citan Arias, F., Gago, V. y Lacaci, C. en op. cit. "en los suburbios, calculaba en 1948 el Comisario de Urbanismo, Prieto Moreno, que la media de ocupación por vivienda era de nueve personas", pg. 17. Lo que supone un grado de concentración en los edificios residenciales muy por encima del que existía en las barriadas del noroeste.

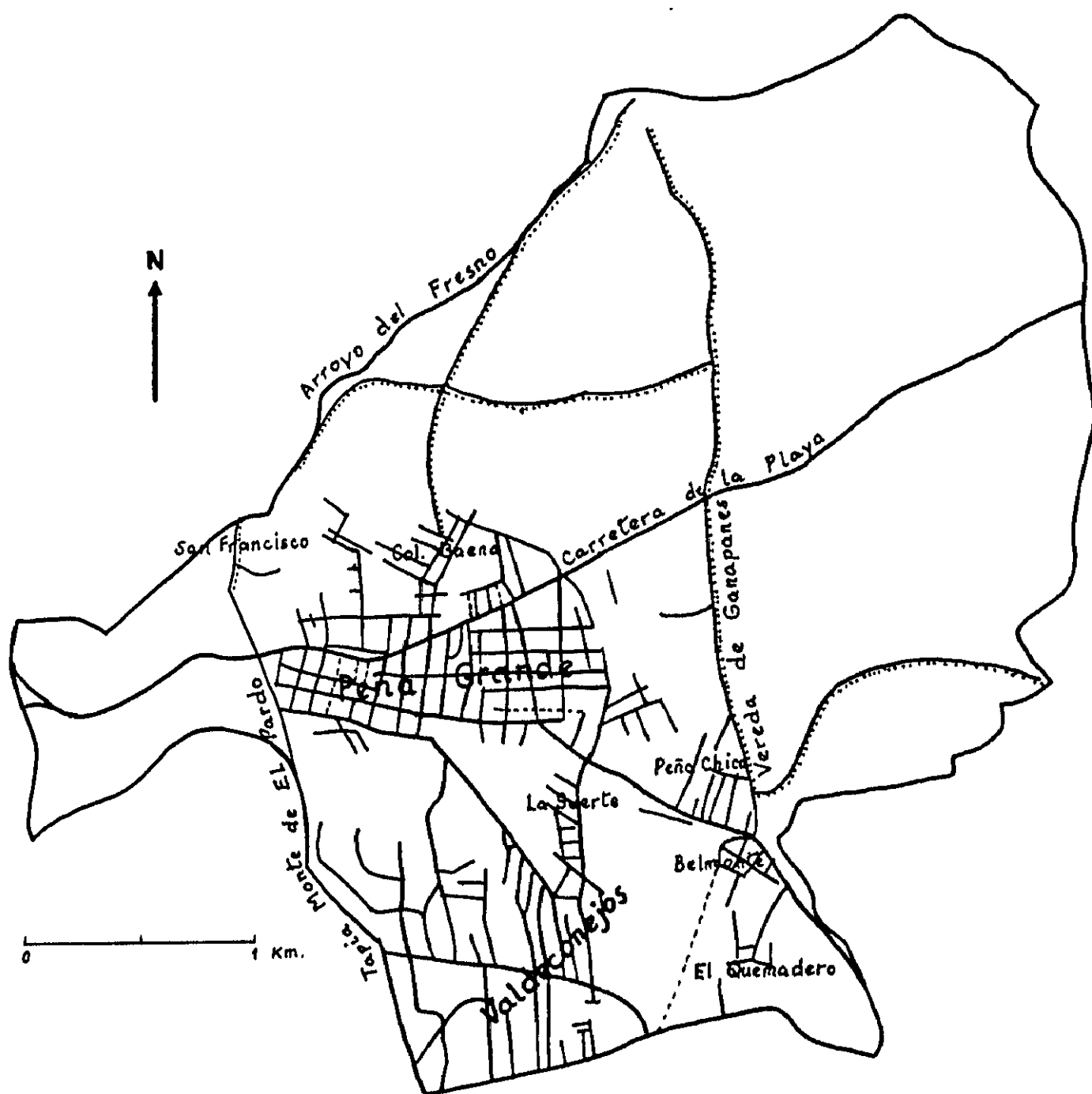


FIG. 10.- Barriadas configuradas en 1950

Elaborado a partir del Censo de población y edificios de 1950.

II.- LA ESTRUCTURA RURAL DEL ESPACIO EN LAS PRIMERAS DECADAS DEL SIGLO.

El análisis de las características del espacio rural en sus aspectos morfológicos y de la propiedad previas al proceso urbano es una base fundamental para la comprensión de los mecanismos que actúan sobre ese territorio hasta lograr su transformación, máxime cuando se encuentra próximo a una gran ciudad, y así se pone de manifiesto en numerosos estudios sobre la ciudad actual o sobre el proceso de urbanización que afecta a las zonas periurbanas (1).

La estructuración del espacio a principios de siglo, en las afueras del municipio madrileño por el noroeste, responde a una estructura parcelaria y de la propiedad eminentemente rurales donde la actividad agraria constituye el uso exclusivo. Las primeras transformaciones, sin embargo, se inician en la década de los años 10 y su uso comienza a ser sustituido, en algunos sectores, por el residencial, comenzando a aparecer, de esta manera, los primeros rasgos conformadores del carácter periurbano que afecta a toda la periferia madrileña desde principios de siglo. A partir de entonces el proceso urbano será continuado -aunque mostrará una clara aceleración después de la anexión- y las actividades agrarias, relacionadas con la

(1) Valenzuela, M. "La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial", Ciudad y Territorio 2/3, 1976, pp. 135-152 y "Urbanización y crisis rural en la sierra de Madrid", IEAL, 1977, 521 pgs.; Moreno, A. "La propiedad inmobiliaria en la periferia urbana de Madrid en el siglo XIX: el caso de los Carabancheles", en Estudios Geográficos nº 158, 1980, pp. 47-67; Mas, R. "El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid", IEAL, 1982, 284 pp.; Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid", Ciudad y Territorio nº 4, 1985, pp. 11-41; Muguruza, C. "El proceso de suburbanización en el sector del Área Metropolitana de Madrid", 1986. Tesis doctoral mecanografiada, y Saez, E. "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de las Rozas y Majadahonda", Estudios Geográficos nº 186, 1987, pp. 57-85.

explotación de tierras de escasa rentabilidad, entrarán en franco retroceso.

1.- LA MORFOLOGIA DEL ESPACIO RURAL.

La morfología parcelaria es similar a la del resto de los municipios que rodean a Madrid (2), con parcelas pequeñas y alargadas que, en su mayoría, entran en contacto con la red de caminos vecinales (fig. 1) y se adaptan fácilmente a las características topográficas de la zona. Las pequeñas parcelas se alargan así entre los cerros y los arroyos buscando siempre salida a los caminos que, adaptados a la topografía, crean una malla irregular que ha sido aprovechada para delimitar las secciones catastrales (fig 2).

Pero, sin duda, el trazado parcelario responde a la tradicional estructura de la propiedad y a la actuación de los propietarios, siendo un ejemplo significativo de la independencia entre el relieve y la forma y el tamaño de las parcelas, las grandes fincas localizadas al este de la Vereda de Ganapanes que ocupan cerros y vaguadas.

El tamaño dominante en el conjunto de las parcelas (3) es el de las inferiores a una hectárea que en número de 745, el 76,89%, afectan a 348,22 Ha (cuadro nº1). Frente a ellas las parcelas mayores, con una extensión superior a las 10 Ha, sólo son seis y cubren el 15,35% del terreno, (132,60 Ha), teniendo la mayor una superficie de 42,35 Ha. De éstas, cinco se localizan en la sección catastral de

(2) Escudero, J. "Contornos y suburbios de Madrid: Hortaleza", Estudios Geográficos nº 60, 1955, pp. 637-645; Benito, J. "Leganés, un municipio suburbano de Madrid", Estudios Geográficos nº 84-85, 1961, pp. 527-574; Canosa, E. y Rodríguez, I., op. cit. pp. 23-24.

(3) El número de parcelas, según los Catastros de Rústica de Fuencarral y de Chamartín de la Rosa es de 1.043. Sin embargo, el análisis de las características de extensiones y de uso, se ha realizado sobre un total de 969 porque el resto ofrece una información incompleta. Entre las incompletas cabe señalar que se encuentran las 41 parcelas que posee en el lugar de Valdeconejos uno de los grandes propietarios en esta zona, la Inmobiliaria Alcázar S.A.

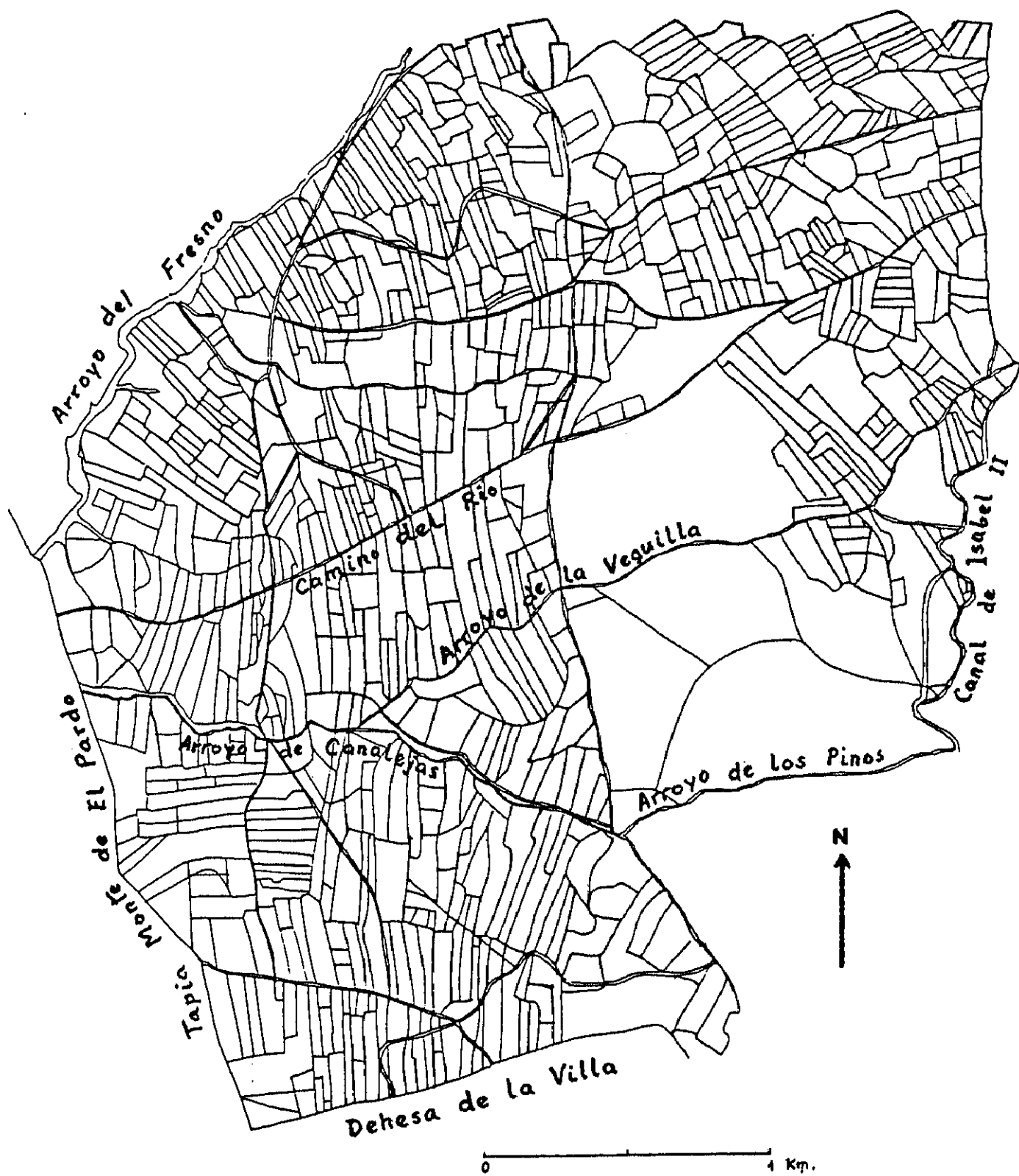


FIG. 1.- Aproximación a la morfología parcelaria de principios de siglo.

Fuente: Croquis del trazado parcelario (1902-1904),
Hojas Kilométricas, de la segunda mitad del siglo
XX. Parcelaciones trazadas entre 1920 y 1935 y
Planos parcelarios 1960-1965. Elaboración propia

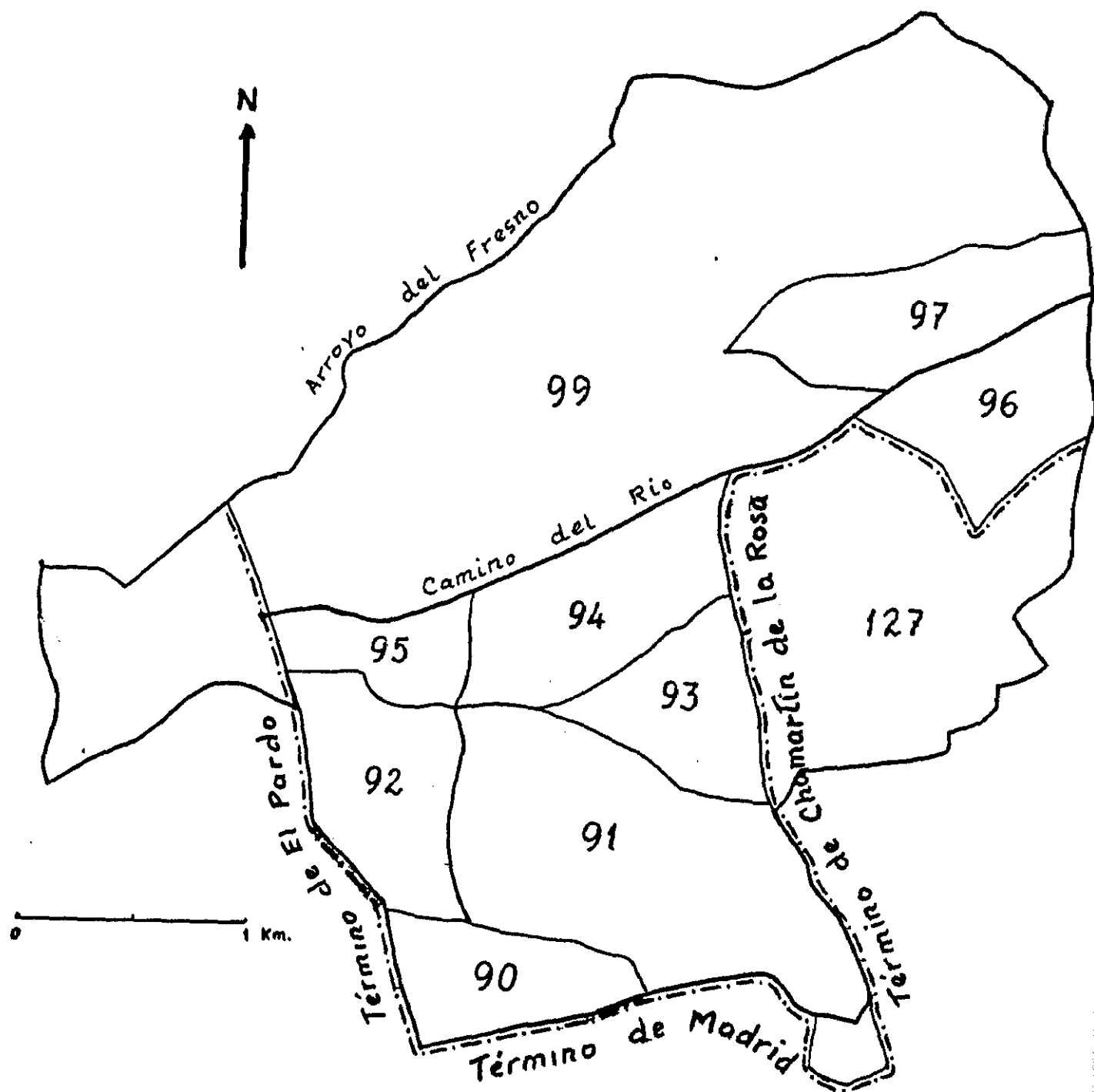


FIG. 2.- Unidades Catastrales a principios de siglo.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa previos a la anexión, Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Instituto Geográfico y Catastral: Planimetría de los Términos Municipales de Fuencarral y Chamartín de la Rosa. 1875.Esc. 1/25.000. Elaboración propia.

CUADRO Nº 1

NUMERO DE PARCELAS Y SUPERFICIE AFECTADA SEGUN TAMANO.

Tamaño de las parcelas (Ha)	Parcelas		Superficie	
	número	%	Ha	%
Menos de 0,50	356	36,74	87,6831	10,16
de 0,50 a 0,99	389	40,15	260,5385	30,20
1	164	46,93	208,2390	24,14
2	33	3,41	75,4750	8,75
3	11	1,14	38,9271	4,51
4	5	0,52	22,2795	2,58
6	3	0,31	19,8383	2,30
7	1	0,10	7,3360	0,85
9	1	0,10	9,7420	1,33
11	1	0,10	11,8125	1,37
13	1	0,10	13,0858	1,52
16	1	0,10	16,7751	1,95
18	1	0,10	18,3935	2,13
30	1	0,10	30,1896	3,50
42	1	0,10	42,3530	4,91
TOTAL	969	100,00	862,6680	100,00

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

Chamartín de la Rosa y pertenecen a la Compañía de Jesús, y la sexta, localizada en el sector de Valdezarza, en el antiguo municipio de Fuencarral, es de Angel Pardo y Benjamín Belmonte, que constan como propietarios de una única parcela de 13,08 Ha en Valdezarza. Las 213 fincas restantes tienen una superficie intermedia (1-10 Ha), dominando entre ellas las de menor extensión (fig. 3).

El aprovechamiento del espacio es fundamentalmente cerealístico de secano, de no muy buena calidad, aunque una pequeña parte se explote en forma de regadío. El número de parcelas dedicadas a cereales representa el 86,73% y afecta a un 89,50% de la superficie. Los cultivos hortícolas cubren una extensión muy reducida, 9,71 Ha, que sólo representa el 1,12%, y se concentra, preferentemente, en las proximidades del arroyo de La Veguilla. Las demás se distribuyendo forma similar entre viñas y erial (4,97% y 4,36% de la superficie respectivamente).

El cambio de uso, como ya se ha indicado, se produce de manera puntual desde la segunda década (4) y entre las causas que contribuyen a la transformación hay que mencionar, además de su localización respecto a Madrid, el bajo rendimiento de los cultivos, desarrollados sobre pequeñas parcelas cuya estructura de propiedad se encuentra muy atomizada y controlada, en parte, por los futuros agentes urbanos.

(4) El cambio de uso solamente aparece reflejado en las fichas del Catastro de Rústica de forma parcial y tardía. En las secciones 90 y 91 constan que las parcelas han pasado a urbana, cuando se ha inscrito el paso de su totalidad, en 1975; mientras que el proceso de urbanización y de parcelación de la Ciudad de Puerta de Hierro, localizada en ellas, se inició en 1948.

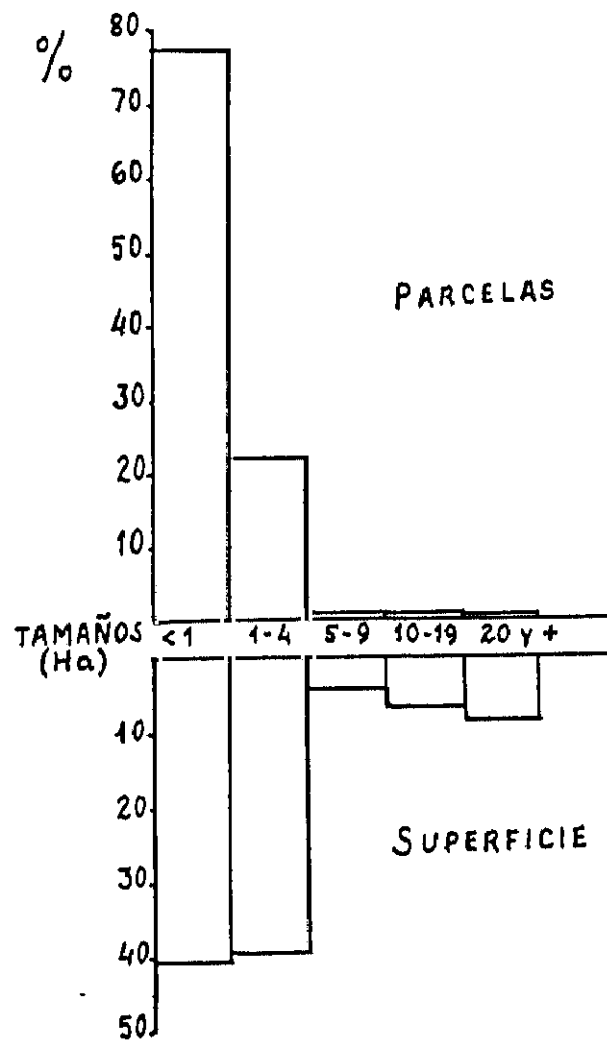


FIG. 3.- Relación entre parcelas y superficie según su tamaño.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa previos a la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

2.- LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RUSTICA.

La propiedad rústica se ha analizado considerando fundamentalmente aquellos aspectos que explican, más tarde, la aparición y la actuación de unos determinados agentes. Por una parte, se estudia el número de parcelas poseídas por propietario, aspecto éste que será importante a la hora de comprender ciertos mecanismos de parcelación y enajenación. Por otra, la superficie total detentada por cada propietario, que permite establecer cuál es el tipo de propiedad dominante en esta zona. En cualquier caso, son ambos aspectos combinados entre sí, número de parcelas y superficie poseída, los que crean y explican las situaciones concretas que van a favorecer o frenar el proceso de transformación del suelo rústico a urbano.

El total de propietarios que se reparten las 969 parcelas es de 415. La mayor parte de ellos, el 69,43% poseen una única parcela, los que tienen de 2 a 10 son 124 (29,89%) y sólo 8 detentan la propiedad de más de 10 (cuadro nº 2). La superficie afectada por estas formas de posesión es, respectivamente, del 22,74%, 27,94% y de 49,32%, es decir que casi la mitad de la superficie se encuentra en manos de los pocos que han acumulado el mayor número de fincas. Entre éstos destaca, con mucho, la Inmobiliaria JUBANSA que posee 201 parcelas (el 20,74%) y Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil que tienen conjuntamente 61 (el 6,29%). A ellos hay que añadir la Inmobiliaria Alcázar S.A. con 41 parcelas. No obstante, como la propiedad de un número elevado de parcelas no implica necesariamente la tenencia de las mayores superficies pasamos a analizar cómo se distribuye ésta.

Atendiendo a la superficie poseída se diferencian entre los propietarios varios grupos (5). Uno formado por

(5) Para una primera aproximación a la realidad puede aplicarse, pese a ser muy genérica, la

CUADRO Nº 2

NUMERO DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE DETENTADA SEGUN
LAS PARCELAS POSEIDAS.

Nº de parcelas poseídas por propietario	Propietarios		Superficie	
	número	%	Ha	%
1	284	68,43	196,1387	22,74
2	71	17,11	85,3741	9,90
3	25	6,03	56,1229	6,51
4	16	3,86	43,3171	5,02
5	4	0,96	9,6885	1,12
6	3	0,73	13,8197	1,60
7	4	0,96	20,2573	2,35
9	1	0,24	12,4307	1,44
11	1	0,24	8,5660	0,99
16	1	0,24	12,0741	1,40
18	2	0,48	24,1776	2,80
20	1	0,24	149,2804	17,30
61	1	0,24	57,7903	6,70
201	1	0,24	173,6306	20,13
TOTAL	* 415	100,00	862,6680	100,00

* Sin incluir la Inmobiliaria Alcázar S.A.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

los 407 pequeños propietarios, el 98,08% del total, que poseen menos de 10 Ha. Otro por los 6 que tienen superficies medias y concentran el 6,69% de la tierra y un tercero constituido por dos grandes propietarios que poseen el 37,43% de la superficie catastral (cuadro nº 3).

Un análisis más detallado de la propiedad, sin embargo, permite establecer ciertas precisiones que convienen a los fines perseguidos (fig. 4). Entre los que poseen menos de 10 Ha se observa que la mayor representatividad (el 63,85%) la alcanzan los 265 que tienen extensiones inferiores a una hectárea y que solamente controlan el 12,97% de la superficie total. En este grupo se repiten insistentemente una serie de apellidos (Agüi, Crespo, Guñales ...) que ponen de manifiesto las relaciones de parentesco entre miembros de las familias de Fuencarral, así como las divisiones familiares por herencia que explican la intensa atomización de algunas parcelas (6). Esta situación se refleja magníficamente en las propiedades que poseen los cuatro hermanos de la familia Crespo Morales en el sector de La Veguilla, donde cada uno de ellos tiene una parcela de 5,72 áreas; o en el caso de los hermanos López Guñales, que en el paraje de La Temprana poseen, cada uno, una parcela de 5,14 áreas.

A este tipo de propietarios le siguen, en importancia numérica, los que tienen entre una y cinco hectáreas, 135 en total, que se distribuyen un porcentaje de la superficie algo más significativo, el 30,48%, mientras que del resto sobresalen de forma notable los que poseen más de 50 Ha que concentran el 44,13% de la superficie.

tipología establecida de pequeños (1-10 Ha), medianos (10-100 Ha) y grandes propietarios (más de 100 Ha) rurales.

(6) Este mecanismo de transmisión y división de la propiedad ha sido observado en numerosas fincas en los Registros de la Propiedad Inmobiliaria números 32 y 35.

CUADRO Nº 3

NUMERO DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE DETENTADA SEGUN
TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES.

Tamaño de las propiedades (Ha)	Propietarios		Superficie	
	número	%	Ha	%
Menos de 1	265	63,86	111,8578	12,97
1	89	21,44	119,9301	13,90
2	23	5,54	55,7161	6,46
3	18	4,35	64,7377	7,50
4	5	1,21	22,5825	2,62
5	3	0,72	16,5187	1,92
6	1	0,24	6,0205	0,70
7	2	0,48	14,2691	1,65
8	1	0,24	8,5660	0,99
11	1	0,24	11,9853	1,39
12	3	0,72	36,6971	4,25
13	1	0,24	13,0858	1,52
57	1	0,24	57,7903	6,70
149	1	0,24	149,2804	17,30
173	1	0,24	173,6306	20,13
TOTAL	415	100,00	862,6680	100,00

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

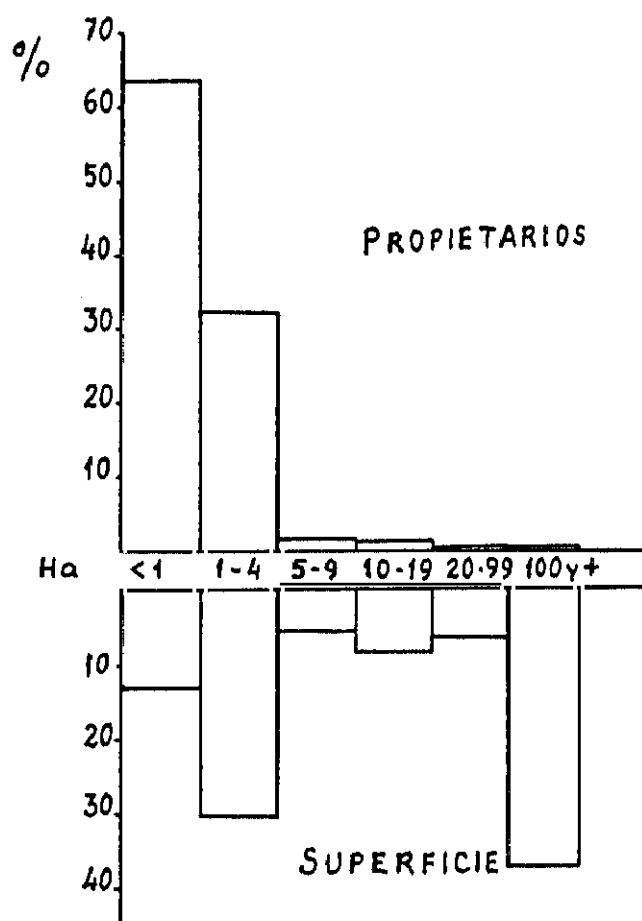


FIG. 4.- Relación entre el número de propietarios y la superficie detentada según tamaño de las propiedades.

Fuente: Idem fig. 3.

Esta estructura de la propiedad y el papel desempeñado por estos últimos en el proceso urbano hace considerar que en la zona estudiada, los grandes propietarios son todos los que reúnen más de 50 Ha antes de iniciarse la transformación. Aplicando este criterio (7), la gran propiedad se concentra en manos de tres personas jurídicas de caracteres muy diferentes. El mayor propietario es la Inmobiliaria JUBANSA que concentra con sus 201 parcelas 173,63 Ha, controlando el 20,13% de la superficie; un segundo lugar lo ocupa la Compañía de Jesús que tiene 149,28 Ha (8); y, por último, un tercer lugar, muy por debajo, le corresponde a Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil, que poseen

- (7) La consideración del tipo de propietario se realiza, teniendo en cuenta, exclusivamente la propiedad detectada en la zona, a pesar de tener conocimiento de que incluso, entre los más pequeños, se encuentran representados algunos de los contribuyentes que poseen la mayor riqueza rústica imponible de Fuencarral. En 1948, de los 22 propietarios que tienen una riqueza superior a las 4.000 pts., 15 poseen parcelas en la zona de estudio. La mayoría desde comienzos del siglo, pero algunos, como los hermanos Martín Borregón, desde fechas más recientes. Por otra parte, casi todos jugarán un papel importante en el proceso de transformación.

Relación de propietarios cuya riqueza imponible es superior a las 4.000 pts. en 1948, y poseen tierras en el área estudiada.

<u>Nombre</u>	<u>Líquido imponible (pts.)</u>
Andrés Caballero, Juan de	8.060,19
Baena López, Manuel	10.045,48
Berenguer Vivó, Adriano	5.169,72
Domingo Torrejón, Antolín	4.251,38
Equigure, E. y Lasarte, J.M.	6.428,71
Gallego Agüi, Paulina	6.136,27
Gómez Fernández, Félix	7.028,48
Gómez Rodríguez, Leopoldo	8.193,74
Laherra Iriarte, Eloisa	4.756,31
Lorenzo, J. y Aracil, M.	9.960,12
Martín Abad, Francisco	11.091,70
Martín Borregón, Aurelio y Benjamín	10.160,69
Mico Muñoz, Antonio	4.433,10
Morales, M ^a Gloria y Sobrinos	5.917,00
Navas y Hoyos, Felipe	7.169,02
Pardo, A. y Belmonte, B.	4.254,46

Fuente: Padrón de Riqueza Rústica de Fuencarral (1948). Elaboración propia.

- (8) La propiedad de la Compañía de Jesús se extiende además por las zonas próximas al área de estudio, según se ha comprobado en el Catastro de Chamartín y en el Registro de la Propiedad nº 18.

57,79 Ha (9). Aunque a ellos hay que añadir la Inmobiliaria Alcázar S.A. que en 1948 ya había adquirido una superficie de 55,57 Ha (10).

Las características de sus propiedades, por otra parte, reflejan los mecanismos que han actuado en su configuración, y éstos son, excepto para la propiedad de la Compañía de Jesús, muy semejantes aunque su conformación se desarrolle en épocas diferentes. Son el resultado de la adquisición progresiva del terreno mediante la compra de pequeñas parcelas rústicas próximas o colindantes. Esta forma de acumulación explica que la estructura parcelaria de estas posesiones sea similar a la que existe en el resto del municipio de Fuencarral, y que 150 de las parcelas poseídas por la Inmobiliaria JUBANSA, casi el 75%, sean inferiores a una hectárea; así como que de las 61 concentradas por J. Lorenzo y M. Aracil, sean inferiores a la hectárea un 62,30%.

El proceso de compra que se inicia en los años cuarenta por parte de las inmobiliarias, es el mismo que el seguido por J. Lorenzo y M. Aracil durante las primeras décadas del siglo. La finalidad de éstos era la acumulación de tierras rústicas para su posterior parcelación y segregación en solares urbanos. El interés de las inmobiliarias se concreta también en la acumulación de terrenos para su transformación. Por ello, tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores en 1946, intentan crear las ciudades satélites que éste preveía en el noroeste.

La estructura interna de la propiedad de la Compañía de Jesús es consecuencia de un mecanismo totalmente

(9) Las 57,79 Ha no incluyen la propiedad que particularmente posee Joaquín Lorenzo en la misma zona.

(10) Revista Gran Madrid nº 2, 1948.

distinto. Las grandes parcelas que la constituyen, corresponden a las donaciones y devoluciones efectuadas en los años cuarenta por las personas interpuestas durante la República para evitar la incautación (11). Según el Catastro de Rústica de Chamartín de la Rosa, la Compañía de Jesús posee, al este de la Vereda de Ganapanes, 20 parcelas, cinco de las cuales superan las 10 Ha, que se encuentran divididas para su aprovechamiento en subparcelas por veredas y caminos (fig. 5).

A modo de conclusión, puede señalarse que el sistema de la propiedad, en el sector estudiado, muestra los aspectos propios de un espacio agrario tradicional, donde predomina la pequeña propiedad junto con grandes superficies que, independientemente de su trazado parcelario, se concentran en un reducido número de propietarios.

Esta estructura, sin embargo, no implica necesariamente que el cambio de uso de rústico a urbano vaya a quedar totalmente acaparado por la gran propiedad, sino que es importante considerar también el papel que jugarán, en el proceso de transformación, los pequeños y medianos propietarios, ya que éstos son los que contribuyen, en un primer momento y de forma particular, a la aparición de núcleos marginales mediante el sistema de parcelación.

(11) Registro de la Propiedad Inmobiliaria nº 18. Finca 463, Folio 132, Tomo 5. Las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria sólo permiten remontarse hasta los años 40, en que se declaran las donaciones y se inscriben las propiedades tras la quema sufrida por el Registro de Colmenar Viejo. No obstante, parece ser que su origen se encuentra en donaciones anteriores según señala Miguel Juárez en "Tetuán: un espacio urbano situado en el noroeste de la zona centro de Madrid", Tesis Doctoral Mecanografiada, 1987, en la nota 75: "los Duques de Pastrana propietarios de grandes extensiones de terreno en Chamartín ... donaron a la Compañía de Jesús una franja importante de terreno que se extendía desde el Pinar de Chamartín, pasando por la Ventilla y hasta el actual barrio del Pilar", pg. 142.

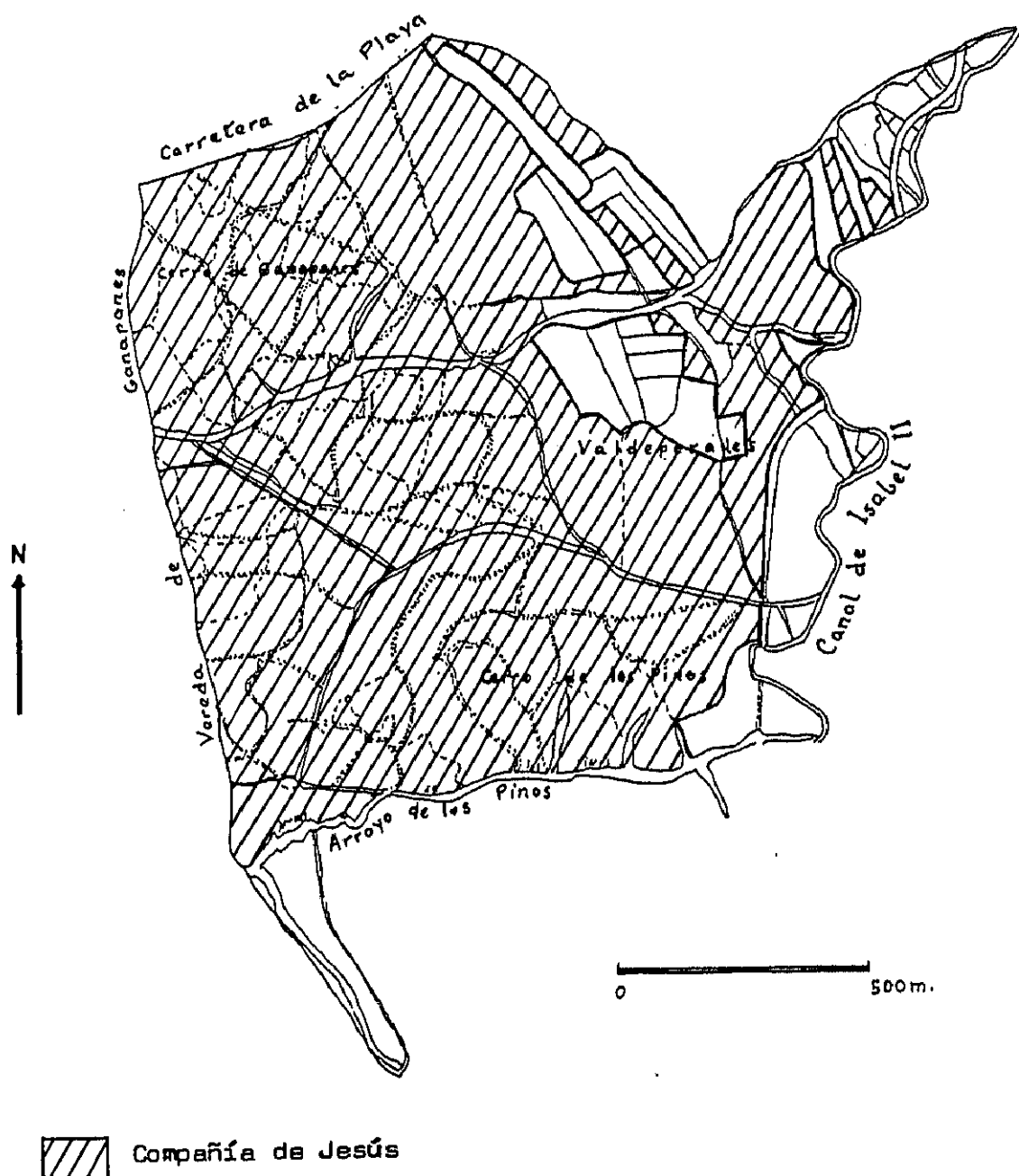


FIG. 5.- Propiedad de la Compañía de Jesús en la unidad catastral 127 de Chamartín de la Rosa.

Fuente: Catastro de Rústica de Chamartín de la Rosa antes de la anexión. Base cartográfica Mapa parcelario esc. 1/5.000 sin fecha. Elaboración propia.

3.- LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA PROPIEDAD.

El análisis global de la propiedad informa de quiénes son los propietarios rústicos y las personas físicas o jurídicas con mayor capacidad para ordenar el espacio. Pero la falta de una localización concreta de sus propiedades, por la inexistencia de planos parcelarios que concuerden con las fichas catastrales (excepto en el polígono de Chamartín de la Rosa), supone una importante laguna que, en parte, puede ser subsanada mediante una ubicación aproximada, utilizando para ello la información que aporta la toponimia (fig. 6) y realizando un análisis de la estructura agraria a nivel de las unidades o polígonos catastrales, que permita apreciar el significado que tiene en cada una de ellos el trazado parcelario (cuadro nº 4), y el grado de representatividad que adquieren los terrenos detentados por los grandes propietarios.

La distribución del número de parcelas y de la superficie de los polígonos, según el tamaño de aquellas, se ha representado en las figuras 7 y 8. La primera muestra la gran proporción que alcanzan las parcelas inferiores a una hectárea en todas y cada una de las unidades catastrales. Aunque matizando entre éstas, se observa que las parcelas de menos de 0,5 Ha predominan al sur del camino del Río, mientras que las situadas al norte tienen, en su mayor parte, entre media y una hectárea. Por otra parte, en las proximidades de dicho camino se alcanza la mayor representatividad de las que superan la hectárea, mientras las de mayor tamaño (más de 2 Ha), se localizan preferentemente en los polígonos del sur, en los números 91 (Fuencarral) y 127 (Chamartín de la Rosa), donde representan más del 10%.

Por último, es interesante reseñar el alto porcentaje que alcanzan las parcelas sin datos de superficie, localizadas preferentemente en el suroeste, que supone el

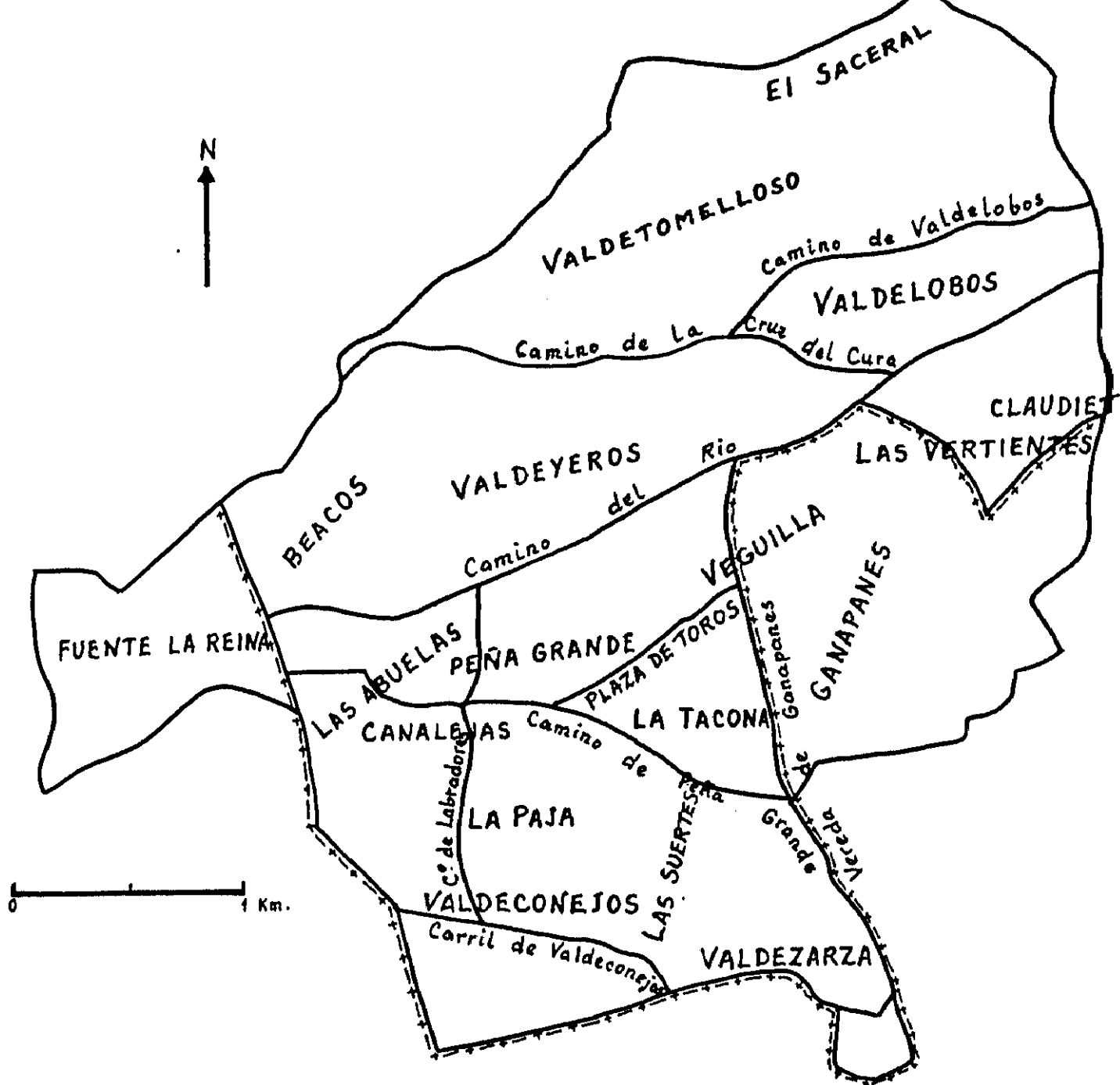


FIG. 6.- Localización de la toponimia rural.

Fuente: Instituto Geográfico y Catastral: Planimetría de Fuencarral y de Chamartín de la Rosa, 1875. Esc. 1/25.000 y Croquis de las Unidades Catastrales de Fuencarral (1902-1904). Elaboración propia.

CUADRO nº 4

CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES CATASTRALES RURALES.

Unidades Catastrales	Superficie estimada a partir de la Planime- tría (Ha)	Nº de parcelas		Superficie de las parcelas con datos	Nº de Propietarios
		con datos	sin datos		
90	38,31	42	17	18.6772	44
91	147,62	120	17	113.9973	89
92	54,18	12	22	6,1580	15
93	39,93	44	-	33,6058	41
94	68,06	70	2	57,2844	47
95	32,06	41	-	30,0091	11
96	52,62	49	-	45,9147	30
97	63,00	65	-	54,9417	7
99	373,68	463	8	335.1914	211
127	175,81	63	8	166.8884	39
TOTAL	1.045,27	969	74	862.6680	534 *

* El número de propietarios aparece sobreestimado al repetirse los que poseen parcelas en distintos polígonos.

Fuente: Catastro de Rústica de Chamartín de la Rosa y de Fuencarral antes de la anexión.
Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

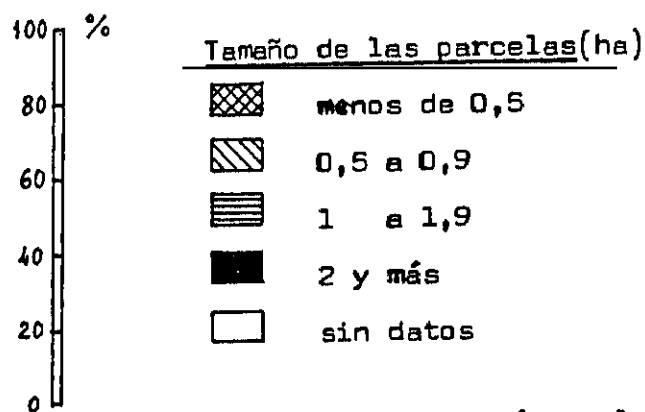
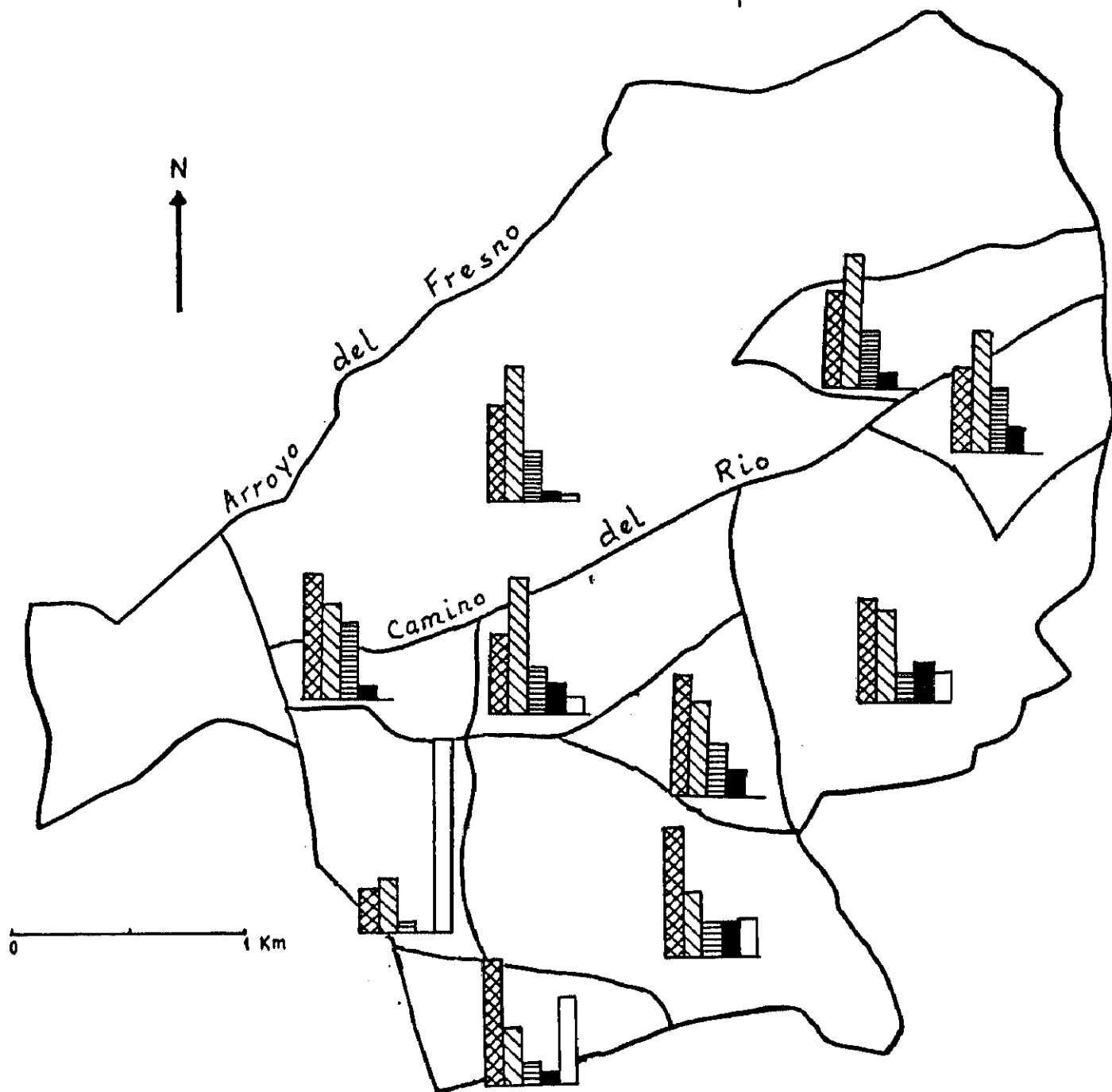


FIG. 7.- Distribución de las parcelas según tamaño en cada unidad catastral.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa previos a la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

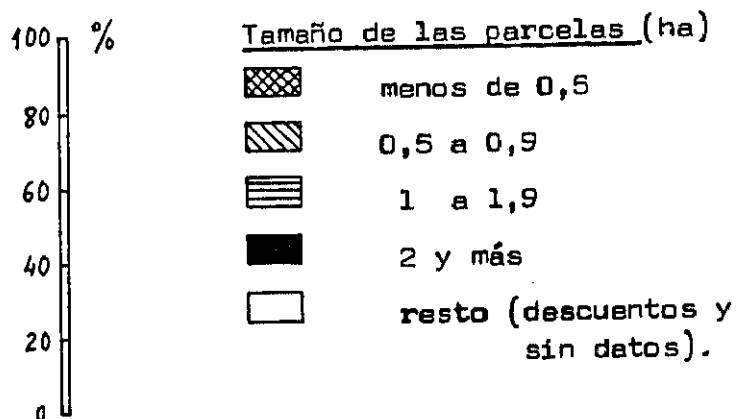
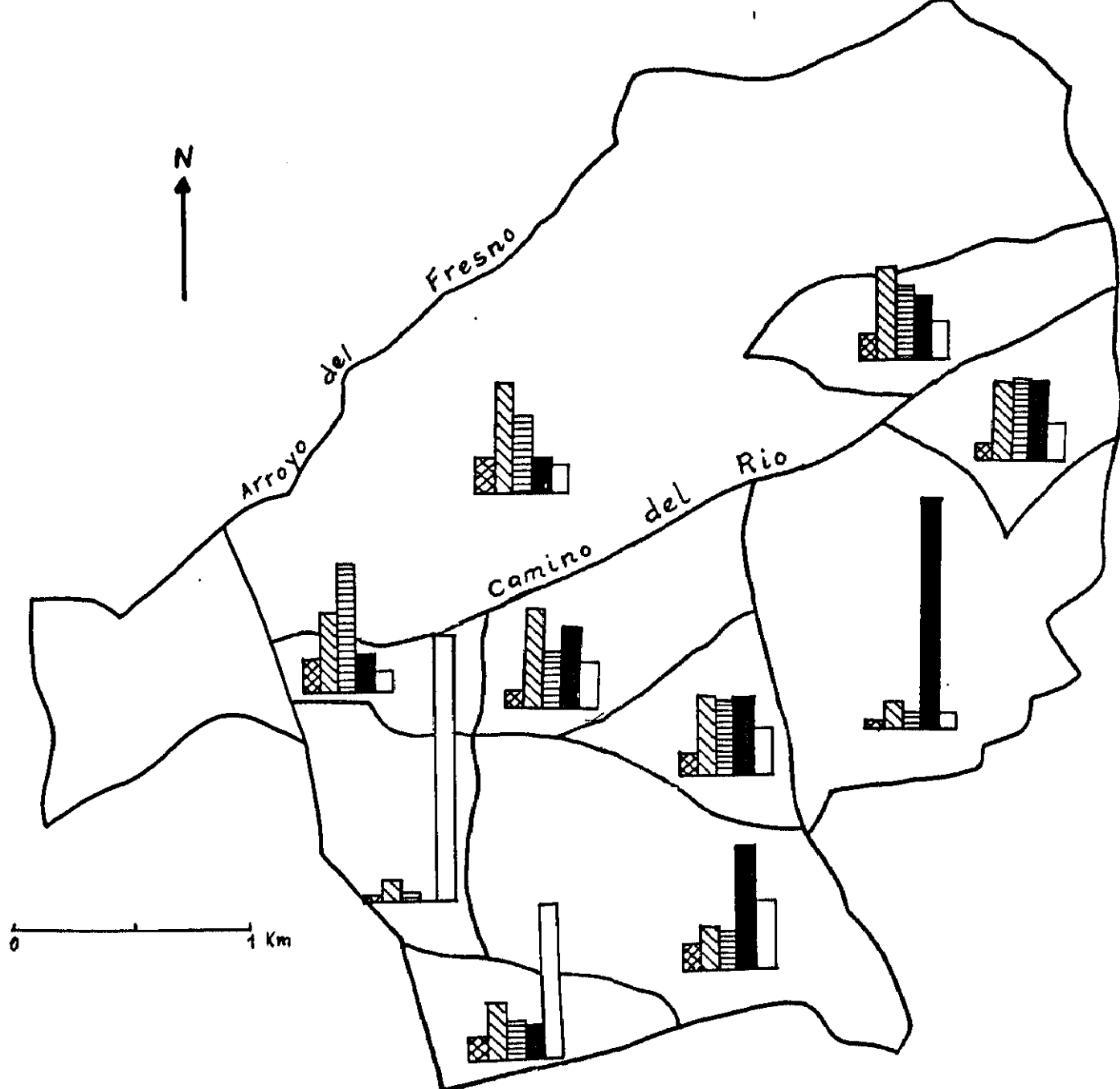


FIG. 8.- Distribución de las superficies según tamaño de las parcelas.

Fuente: Idem fig. anterior.

64,70% del polígono 92, el 20% en el 90 y el 10% en el 91 y 127. En los tres primeros casos, corresponden casi todas a la Inmobiliaria Alcázar S.A. que adquirió parcelas de tamaño relativamente grandes en el conjunto según se desprende del trazado parcelario (12), mientras que las del polígono de Chamartín de la Rosa pertenecen a pequeños propietarios, con dos o tres parcelas, o constan sin nombre.

La extensión afectada por cada tipo de parcela considerado se muestra en la figura 8. La superficie que concentran las parcelas de más de una hectárea supone más de la mitad del total de cada una de las unidades catastrales, excepto en las 90 y 99 (13), donde los porcentajes son de 47% y 44,5% respectivamente, sin evaluar los del polígono 92 donde las deficiencias de información inciden de manera espectacular (14). Así pues, puede afirmarse que la estructura parcelaria rústica anterior a cualquier transformación muestra una intensa parcelación al norte del Camino del Río, mientras que las grandes parcelas se localizan en las zonas de Ganapanes, Valdezarza y Valdeconejos, donde las que superan las dos hectáreas cubren el 80% del polígono 127 y el 52% del 91.

De otra parte, el protagonismo que adquieren las diferentes formas de propiedad sobre cada una de las unidades catastrales y la localización relativa de las posesiones de los propietarios de más de 10 hectáreas (cuadro nº5) permite ratificar la relación que existe entre la estructura de la propiedad rústica y sus futuras transformaciones.

(12) Por ejemplo la finca de 7,41 Ha, adquirida en 1948 al norte del Carril de Valdeconejos y lindando con la tapia de El Pardo, a los herederos de Félix Gómez Fernández por 1.819.628,30 pts. (Registro de la Propiedad Inmobiliaria nº 32, finca 2671, folio 215, Tomo 33).

(13) Ver localización en figura 2.

(14) La representatividad de la superficie de las parcelas sin datos se ha calculado considerando que el valor medio de la superficie de descuentos en cada polígono esté en torno al 12%, según se desprende de aquellos cuya información es completa.

CUADRO Nº 5

RELACION DE PROPIETARIOS CON MAS DE 10 HECTAREAS.

Nombre	Localización Catastral			Total	
	Nº de la Sección	Parcelas		Parcelas	Superf. (Ha)
		Número	Superf. (Ha)		
Fundación Generalísimo Franco	99	18	11,9853	18	11,9853
Paulina Gallago Agüi	91	6	7,0062	16	12,0741
	94	1	0,7879		
	96	1	0,5136		
	99	8	3,7664		
Joaquín Lorenzo	92	2	0,6848	18	12,1923
	93	2	1,9720		
	94	2	0,6052		
	95	4	2,1685		
	99	8	6,7618		
Hrs. de Jesús Mrtez. López	90	1	0,0724	9	12,4302
	91	5	6,5090		
	92	1	1,3696		
	93	1	3,6808		
	99	1	0,7984		
A. Pardo y B. Belmonte	91	1	13,0858	1	13,0858
J. Lorenzo y M. Aracil	91	2	1,6086	61	57,7903
	92	2	0,0285		
	93	3	3,9087		
	94	19	23,2747		
	95	28	24,6042		
	99	7	4,3656		
Compañía de Jesús	91	1	3,4502	20	149,2804
	96	1	6,9240		
	99	1	0,3050		
	127	17	138,6012		
Inmobiliaria JUBANSA	93	1	0,7419	201	173,6306
	96	17	16,0072		
	97	59	50,3192		
	99	124	106,5623		
Inmobiliaria Alcázar	90	14	Sin datos	41	Sin datos
	91	11	Sin datos		
	92	16	Sin datos		

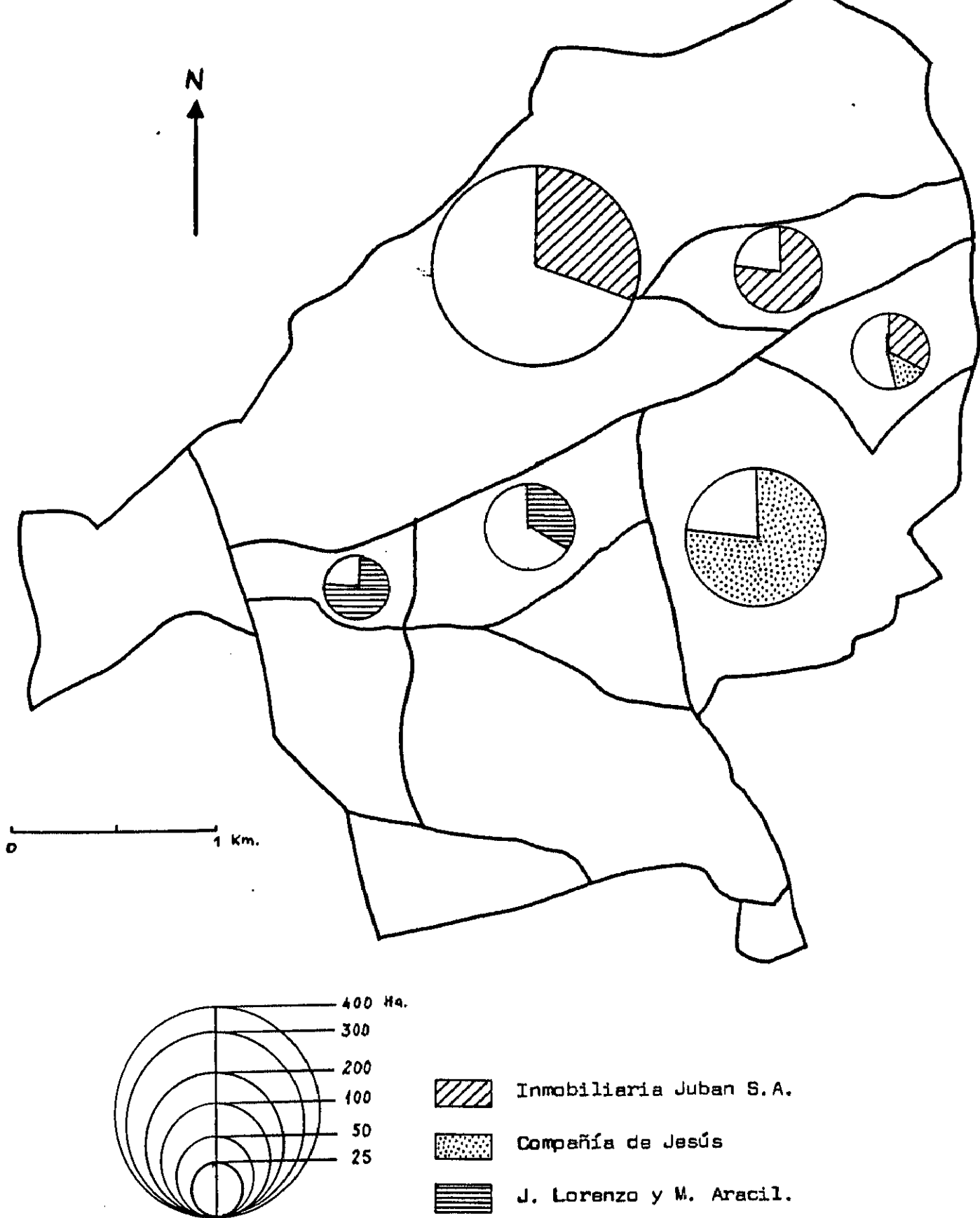
Fuente: Elaboración propia a partir de los Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión.

Los grandes propietarios localizan sus posesiones prácticamente en todas las unidades catastrales, pero como muestra la figura 9, cada uno de ellos alcanza su mayor peso en unos determinados sectores. Así, en el sector oriental se ubican las propiedades de la Inmobiliaria Juban S.A. y la Compañía de Jesús. La primera concentra sus posesiones preferentemente en el lugar de Valdelobos, al norte del Camino del Río y próximo al núcleo de Fuencarral, aunque se extiende en menor proporción hacia el sur de ese camino. Sus propiedades llegan a representar el 90,76% de las parcelas del polígono 97 y el 91,58% de la superficie catastral del mismo y algo más de 34% de las parcelas y de la superficie de la unidad 96. A ellas hay que añadir 106 hectáreas, con un 26,27% de las parcelas, en la zona de El Saceral, en el sector oriental del polígono 99. Son las zonas que años más tarde serán ordenadas por el Plan Parcial de la Ciudad Satélite de Mirasierra que le permitirá, una vez aprobado, expropiar los terrenos que no ha podido adquirir (15).

La Compañía de Jesús, que posee la mayor extensión del polígono de Chamartín de la Rosa, detentará la propiedad hasta finales de los años cincuenta, realizando un aprovechamiento agrario del terreno hasta el momento de su enajenación y aunque ella directamente no promoverá el cambio del uso del suelo, su actuación al vender sus propiedades a José Banús para promocionar viviendas de Protección Oficial es decisiva en la transformación del mismo.

En la parte occidental, próximo a la tapia de El Pardo, la propiedad se concentra en manos de la Inmobiliaria Alcázar S.A. y de Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil. Al sur del Arroyo de Canalejas y hasta el límite con el término municipal de Madrid, la Inmobiliaria Alcázar S.A. adquiere numerosas parcelas con vistas a desarrollar una

(15) A.V.S. Expediente 43-134-23 "Relación de parcelas y propietarios afectados por las construcciones de Banús Hermanos", 1949.



* Sin representar superficies inferiores a las 5 ha en otras unidades

FIG. 9.- Localización de las superficies de los grandes propietarios.

Fuente: Idem fig. 7.

urbanización, la Ciudad de Puerta de Hierro que, aprobada en 1948, también supondrá la expropiación de aquellas parcelas cuyos propietarios se opongan a la nueva ordenación (16).

Al norte del arroyo mencionado, en los parajes de las Abuelas, Beacos y Peña Grande, las tierras pertenecen en su mayor parte a Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil, principalmente al sur del Camino del Río. La posesión del 40,63% de la superficie del polígono 94, y el 81,99% del 95, explica su capacidad para organizar la Sociedad Fomento de Peña Grande y para promover, junto con otros propietarios, la parcelación de la Colonia de Peña Grande, de forma similar a la parcelación de Joaquín Lorenzo desarrolla en La Ventilla (17). Esta propiedad, formada conjuntamente desde principios de siglo, pasa progresivamente a Joaquín Lorenzo, al vender Miguel Aracil su participación, y posteriormente en los años cincuenta, será su nieto y heredero Máximo Joaquín Pol Lorenzo quien enajenará la mayor parte de los solares urbanos de la colonia.

Una situación diferente es la que existe en el resto de la zona estudiada, al norte del Camino del Río, en Valdeyeros y Beacos, y al sur del mismo, en la parte occidental de la Veguilla, en La Tacona, en el sector oriental de Valdeconejos y en parte de Valdezarza, en donde la propiedad se encuentra más repartida y la representación de los grandes propietarios es mínima, sin embargo son significativas las posesiones de los medianos. Estas zonas son las que ven aparecer las parcelaciones particulares sobre superficies de reducido tamaño, algunas en torno a una hectárea, que darán lugar a la ocupación del espacio de forma discontinua, desordenada, en función de la actuación

(16) A.V.S. 43-174-36 "Compra de terrenos por Inmobiliaria Alcázar S.A. para la construcción de la Nueva Ciudad Puerta de Hierro", 1948.

(17) Juárez, M., 1981, op. cit. pg. 56.

de cada propietario sobre su posesión. Este mecanismo no tarda en aparecer y se mantiene hasta fechas muy recientes en las zonas más alejadas, manteniendo, como en los casos anteriores, una relación muy estrecha los mecanismos de parcelación y las formas de propiedad.

Los propietarios de superficies aún más reducidas, al tener una menor capacidad de decisión, han sufrido desde los años sesenta la presión de los medianos y grandes promotores, que, finalmente, han conseguido la transformación de la mayor parte del suelo, y esto, a pesar del freno que tradicionalmente ha supuesto este tipo de propiedad, unas veces porque en estas tierras está el único trabajo de sus propietarios, otras, las más, porque esta población también intenta beneficiarse de las rentas de localización y de la especulación del suelo.

Por otra parte, la Fundación Generalísimo Franco contribuye, también, de manera singular, a transformar el espacio rural del sector de Beacos, junto al arroyo del Fresno (18) al promover, a finales de los años cuarenta, viviendas destinadas a la población que trabaja en ella.

Así pues, la transformación del espacio rural se produce como consecuencia de la actuación urbanizadora desempeñada por antiguos propietarios rurales, por sus herederos, o por los nuevos agentes urbanos que progresivamente van acaparando las tierras. Todos ellos van a concentrar sus esfuerzos en unas formas determinadas de promoción, en las que la estructura parcelaria rústica va a jugar un papel secundario, y son la concepción del proceso urbano, según el momento de promoción, junto con la capacidad inversora y de ordenación del territorio, los factores que se encuentran en la base de la futura estructura urbana.

(18) La Fundación Generalísimo Franco posee parcelas al oeste del arroyo del Fresno que amplían sus propiedades en 32,44 Ha, además de las poseídas en el Monte de El Pardo y sobre las que construye la fábrica artesanal.

III.- LA ACTIVIDAD DE LOS ORGANISMOS PUBLICOS Y LA ESCASA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN LA ORGANIZACION DEL ESPACIO.

Las actuaciones urbanísticas que afectan a la zona estudiada hasta su anexión, derivan de las acciones del Ayuntamiento de Fuencarral, puesto que el espacio rural de Chamartín de la Rosa y de El Pardo no experimenta ninguna transformación urbana durante este período, y de las actividades desarrolladas a iniciativa del Ayuntamiento de Madrid mediante proyectos y planes para la ordenación y expansión de la ciudad a costa de los espacios periféricos.

No obstante, el planeamiento, como mecanismo de control del cambio de uso, actúa sólo a partir de 1946 al quedar aprobado el Plan General de Ordenación, y adquiere más importancia, desde mediados los años cincuenta, al comenzarse a redactar el mayor número de los planes parciales que afectarán a este área.

1.- LA ACTUACION DE LOS AYUNTAMIENTOS DE FUENCARRAL Y MADRID HASTA 1939.

Las actividades de carácter urbanístico que lleva a cabo el Ayuntamiento de Fuencarral se reducen a una serie de medidas concretas que favorecen, aprueban o, al menos, permiten el desarrollo de las distintas formas de parcelación y de asentamiento de la población. No puede considerarse que existan medidas restrictivas en ningún sentido. El único control del Ayuntamiento sobre las parcelaciones del terreno rústico y sobre las construcciones de nueva planta se establece a través de las licencias que debían solicitar los particulares para su realización, pero, es conocido que, esta solicitud se exigía más para cobrar un canon que para controlar de algún modo las distintas formas

de parcelación o edificación. Estas circunstancias varían cuando se aprueba el Plan General de 1946, entonces, al ser calificada gran parte de la zona como espacio verde, se producen las primeras prohibiciones a la libre construcción y se imponen multas por parte de la Comisaría de Urbanismo de Madrid y del Ayuntamiento de Fuencarral.

Hasta ese momento, la transformación del espacio rural en urbano se tramitaba mediante la solicitud de una licencia de parcelación cuya consecución requería la presentación de un proyecto consistente en el trazado de un plano en el que debían constar las nuevas calles y solares, y posiblemente del "compromiso, al menos tácito, de realizar las obras de acondicionamiento y urbanización" (1). En algunos casos el trazado de las calles era aprobado con anterioridad al establecimiento de los solares urbanos. Este mecanismo es similar al desarrollado en otros municipios (2) y caracteriza las primeras formas de actuación en las periferias afectadas por el crecimiento de la ciudad desde principios de siglo.

La actividad desarrollada por el Ayuntamiento de Madrid respecto a los espacios extramunicipales es consecuencia de su política de planeamiento. Desde los primeros años del siglo existen un gran interés y una gran necesidad por ordenar el crecimiento de la ciudad que se desborda hacia el exterior y, aunque son muy numerosos los estudios que se realizan y los proyectos de planificación que se redactan, unas veces para el espacio municipal, otras reba-

(1) Así se ha constatado, por ejemplo, para algunas parcelaciones del noreste de Madrid, por Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid", Ciudad y Territorio 4/1985, pp. 11-41, pg. 18.

(2) Busquets, J. "La urbanización marginal en Barcelona", 3 vol., ETSAB.; Llorden, M. "Un mecanismo de producción de suelo urbano. Las parcelaciones particulares. Su aplicación al caso concreto de Gijón", Ciudad y Territorio nº 4, 1978, pp. 93-100; García, L. y Pulido, T. "Los procesos de crecimiento urbano en la periferia de Santa Cruz de Tenerife", Ciudad y Territorio nº 3, 1982, pp. 25-44.

sando su límite, su incidencia es prácticamente nula, al quedar los planes sin aprobar (3). Es un período en que "la actividad urbanística es más burocrática que efectiva" (4) y, por otra parte, su repercusión en las afueras se encuentra frenada por la inexistencia de unas normas jurídicas que permitan la actuación de este Ayuntamiento fuera de sus límites.

El primer documento que señala la necesidad de elaborar un Plan de Extensión que tenga en cuenta la expansión real de la ciudad, que se extendía hacia el norte por la carretera de Irún, hacia el este, por las carreteras de Aragón y Vallecas, y, hacia el suroeste, por el municipio de Carabanchel, es el "Informe sobre la urbanización del Extrarradio" redactado en 1922 (5). Este, además de plantear unos límites de planificación más amplios que los considerados por Nuñez Granés en 1910 (6), cuestiona dos importantes temas que serán tratados, sistemáticamente, en todos los proyectos realizados hasta 1939, sin que se adopte una solución definitiva hasta los años cuarenta. Uno es la necesidad de crear una normativa jurídica que permita actuar al Ayuntamiento de Madrid en las afueras del municipio y el otro es la calificación del uso del suelo, superando la idea de urbanización del espacio entendida como el mero trazado de la nueva red viaria.

En el cuadro nº 1 se relacionan los proyectos redactados para Madrid hasta estos años y se indica la zona sobre la que cada uno de ellos actúa. En líneas generales existe preocupación por ordenar el espacio que está siendo

(3) Ver nota 6 capítulo I.

(4) Simancas, V. y Elizalde, J. "El mito del gran Madrid", Guadiana, 1969, 325 p.- pg. 51.

(5) López Sallaberry, J., Aranda, P., Lorite, J., García Cascales, J. y Rodríguez, E. "Informe sobre la urbanización del Extrarradio", 1922.

(6) Nuñez Granés, P. "Proyecto para la urbanización del extrarradio de dicha villa", Madrid, Imprenta municipal, 1910.

CUADRO Nº 1

PROYECTOS Y PLANES PARA LA ORDENACION DE MADRID REDACTADOS ENTRE 1910-1940.

Año	Denominación	Autores	Espacio afectado por el Plan	Calificación propuesta para el uso del suelo en el noroeste
1910	Urbanización del Extrarradio	Núñez Granés. P.	Antiguo municipio	-
1922	Plan General de Extensión	López Sallaberry, Aranda, Lorite, Cascales y Rídez.	Hasta las afueras construidas	Parque urbanizado
1924	Extensión General de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal	Núñez Granés. P.	Municipio de Madrid	-
1926	Plan General de Extensión	Aranda, García Cascales, Casuso, Núñez Granés	Hasta las afueras	-
1929	Anteproyecto de trazado viario y urbanización de Madrid	Zuazo y Jansen	Anexión de las afueras	Núcleo Satélite en una pequeña parte
1931	Plan General de Extensión Informe	Oficina Técnica Municipal, Lorite	Extensión incluidas las afueras	Ciudad Satélite de casas baratas
1939	Esquema y bases para el desarrollo del Plan Regional de Madrid	Comité de Reforma, Reconstrucción y Saneamiento	Remite al Plan de 1931	Ciudad Satélite de casas baratas
1939	Plan de Reconstrucción, Ordenación y Extensión	Paz Maroto. J.	Incluye las afueras	Ciudad Satélite de Ciudad Jardín

Elaboración propia a partir de la bibliografía utilizada.

utilizado por la población inmigrante para su asentamiento, sin que se llegue a establecer unos límites concretos de la extensión. El único proyecto que se circunscribe al municipio de Madrid es el realizado por Núñez Granés en 1924 (7), y este contorno es superado por el autor, dos años más tarde, cuando colabora en la redacción de un nuevo estudio (8) derivado de las directrices del Estatuto Municipal de 1924.

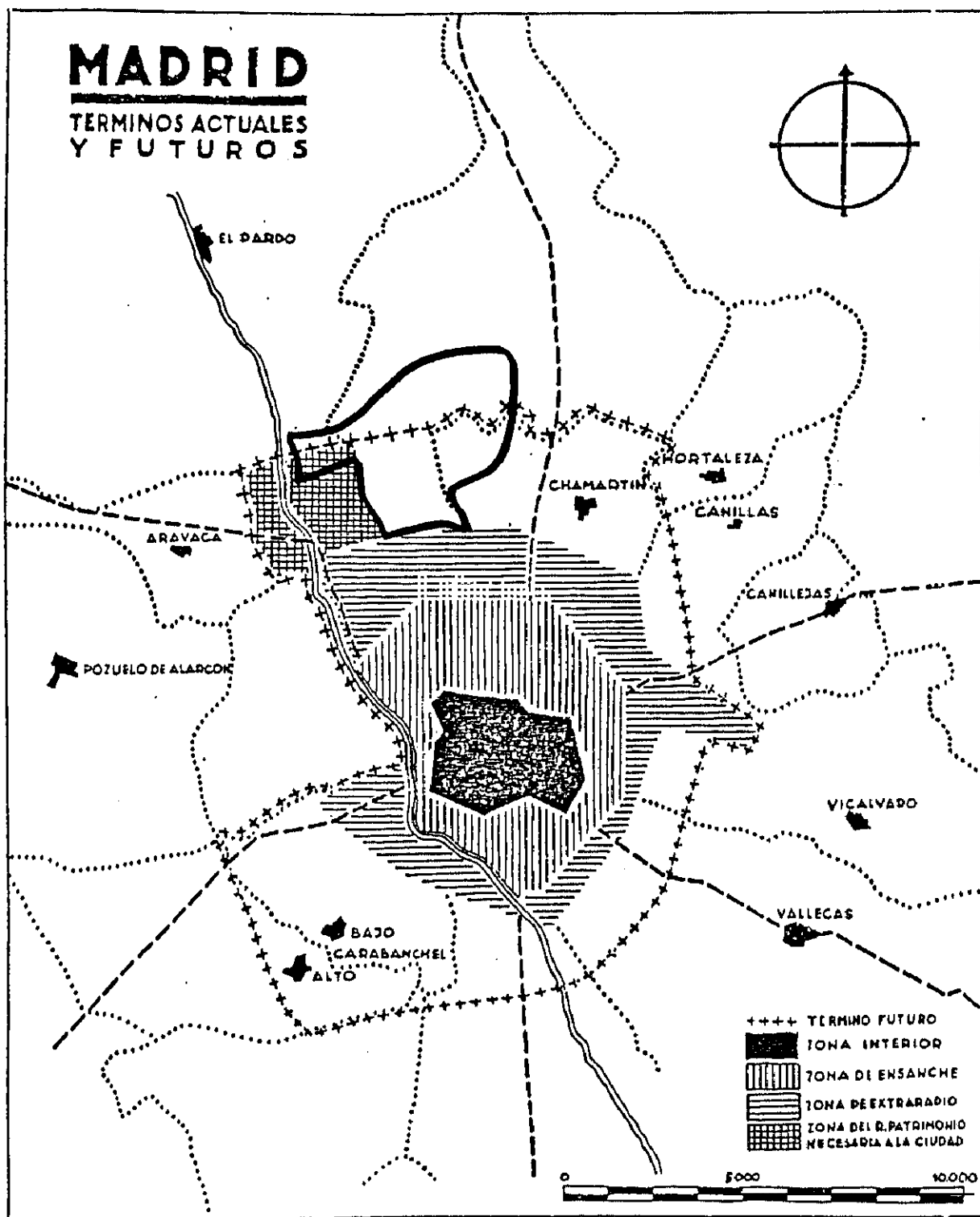
Las propuestas que se hacen para resolver la situación jurídica difieren en algunos aspectos. El Plan General de Extensión de 1922 propone que se dicte una ley especial a fin de llevar a cabo un plan de gran envergadura, donde quede recogida "la autorización del Ayuntamiento de Madrid para establecer, bajo su dirección, con los términos municipales colindantes, la mancomunidad para fines administrativos y de urbanización" (9).

En 1929, se avanza en este tema cuando Zuazo y Jansen proponen un nuevo límite al término municipal mediante la anexión de la totalidad o parte de los municipios colindantes (fig. 1). Por el norte se anexiona el municipio de Chamartín de la Rosa en su totalidad, y por el noroeste, la zona sur de los términos de Fuencarral y El Pardo, hasta el Camino del Río, incluyendo los núcleos en formación de Valdeconejos y Peña Grande. Esta idea de anexión es recogida por el Ayuntamiento de Madrid en el Acuerdo del 4 de Mayo de 1931, cuando considera que la Oficina de Urbanismo, entre otras labores, debe realizar "un estudio de anexión de los términos municipales próximos a Madrid, establecien-

(7) Núñez Granés, P. "La Extensión General de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal", Madrid, Imprenta Municipal, 1924.

(8) Aranda, P.; García Cascales, J.; Casuso, J. y Núñez Granés, P. "Plan General de Extensión", Ayuntamiento de Madrid. Imprenta Municipal. 1926. 126 p.

(9) López Sallaberry y otros, op. cit. pg. 40.



—— Límite del sector estudiado.

FIG. 1.- Propuesta de un nuevo límite municipal por Zuazo y Jansen en 1929.

Fuente: Anteproyecto de trazado viario y urbanización de Madrid, 1929.

do sus servicios, sus vías de comunicación, etc" (10), y resolver, en primer lugar, esta cuestión que es imprescindible para cualquier trabajo definitivo. No obstante, este tema queda pendiente, y cuando se aprueba en 1933 el Plan General de Extensión sólo se hace en lo referente al término de Madrid.

Por otra parte, en los proyectos que se preocupan por planificar la extensión de la ciudad, considerando el espacio extramunicipal próximo, aparecen las primeras calificaciones de la futura periferia. La zona noroeste recibe, desde los primeros momentos, la calificación de un doble uso: como zona verde y como ciudad o núcleo satélite de baja densidad edificatoria y de población.

Esta calificación ya fue propuesta en 1922 (fig. 2). En el noroeste se instalará un parque urbanizado, en relación con sus características topográficas (11). Posteriormente aparece una calificación semejante en el Anteproyecto realizado por Zuazo y Jansen y, aunque estos autores establecen una localización más precisa de los núcleos satélites a desarrollar, que apenas afectan a la zona estudiada, no especifican la cualificación de cada uno de ellos (fig. 3). Más tarde, se encuentra de nuevo en el Plan General de Extensión elaborado por la Oficina Técnica Municipal en 1931, que califica a la ciudad satélite localizada en Peña Grande como un núcleo de casas baratas. Y, por último, Paz Maroto, en el Plan General de Ordenación y Extensión de Madrid, redactado en 1939, instala en el noroeste una ciudad jardín diferenciada de las zonas agrícolas e industriales (fig. 4).

(10) Lorite, J. de "Informe sobre el Plan General de Extensión de 1931", Ayuntamiento de Madrid, Artes Gráficas Municipales, 1932, 181 pp.-pg. 92.

(11) En los Parques Urbanizados se pueden instalar viviendas obreras si existen condiciones higiénicas y topográficas adecuadas para la subdivisión de solares. En este Plan de Extensión se insiste en la idea de diferenciar el noroeste del sur, donde se instalan viviendas-taller y viviendas obreras, próximas a las zonas industriales.

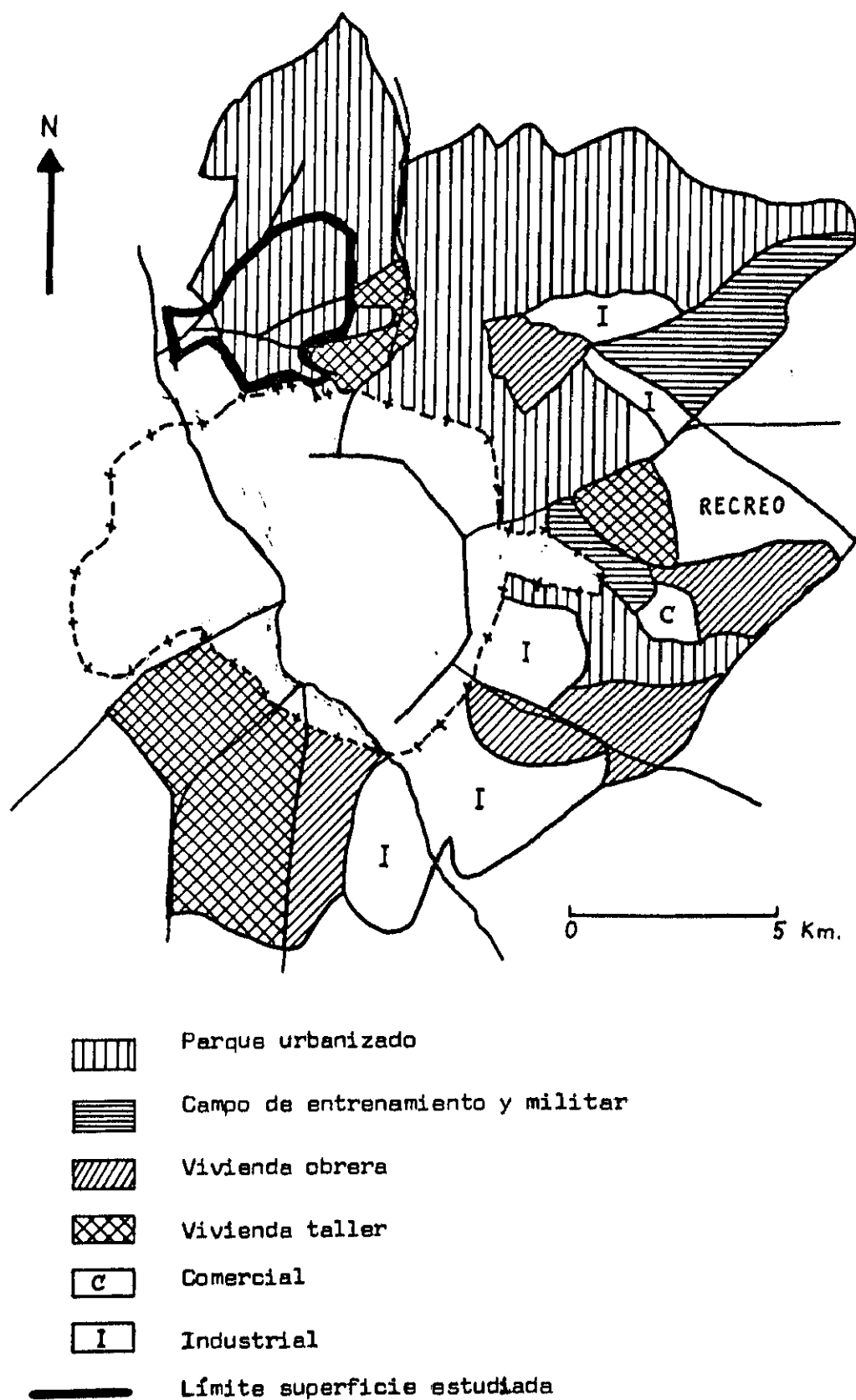
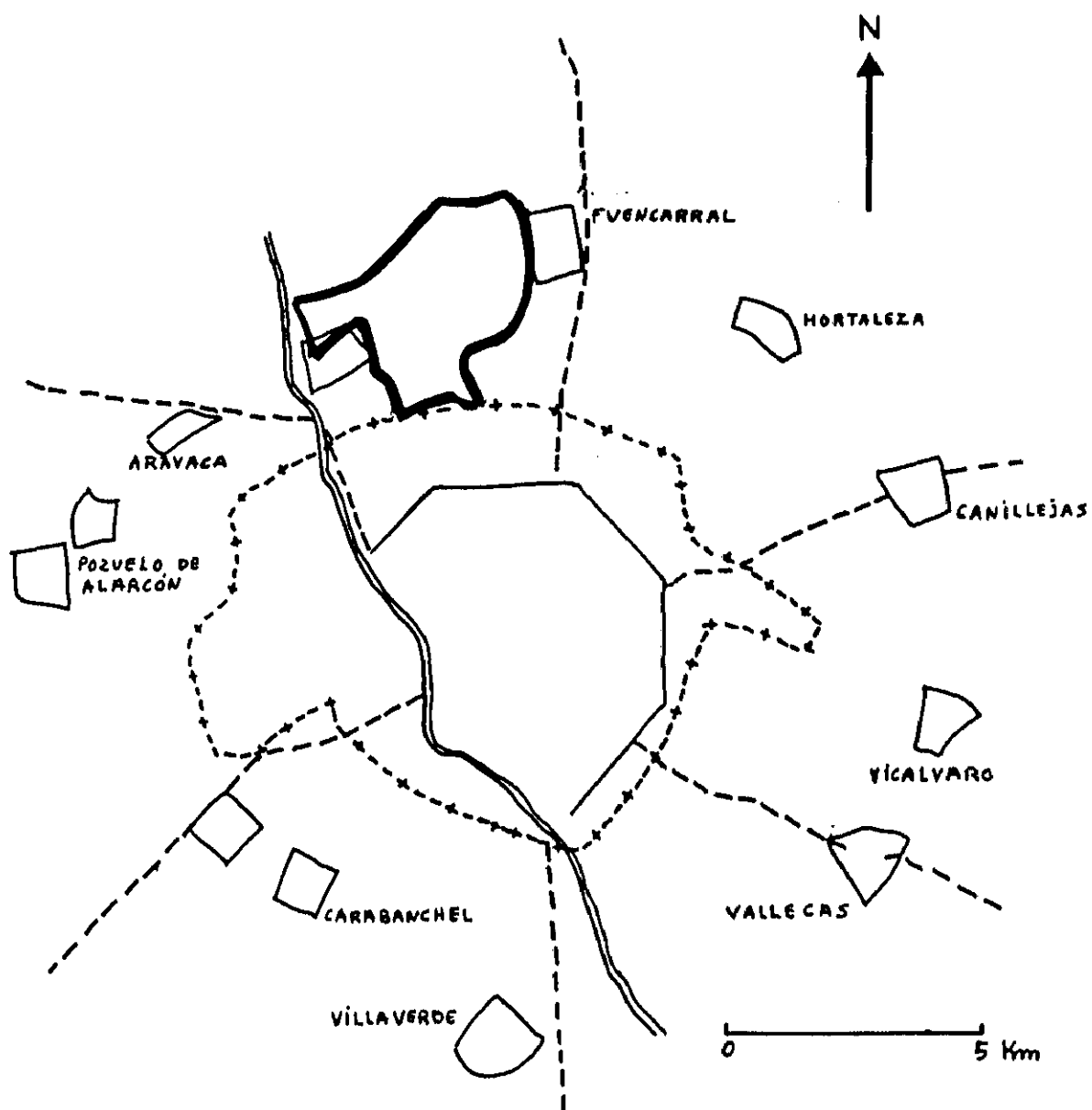


FIG. 2.- Calificación de las "afueras" de Madrid en el Plan General de Extensión de 1922.



—— Límite del sector estudiado.

FIG. 3.- Localización de los núcleos satélites propuestos por Zuazo y Jansen en 1929.

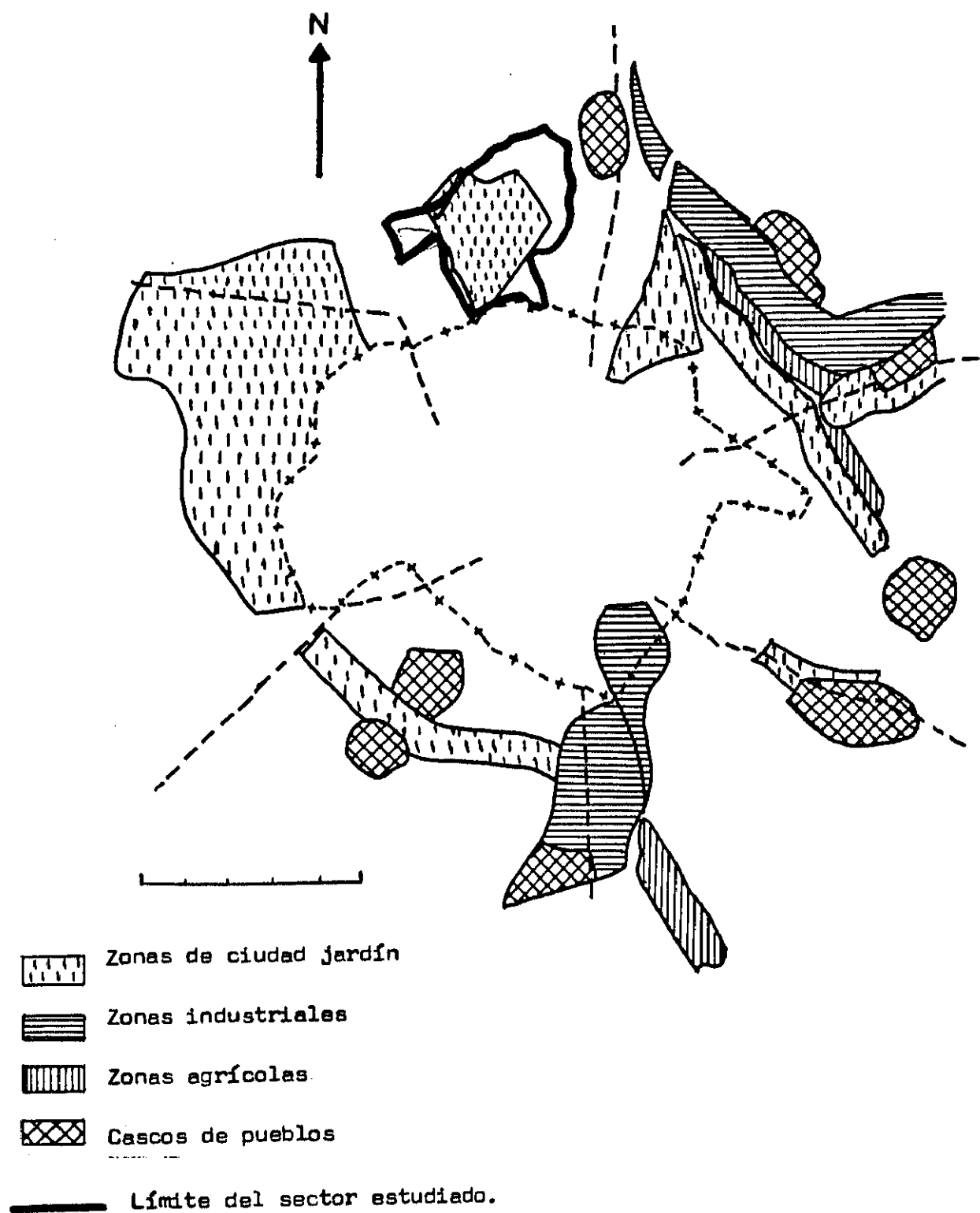


FIG. 4.- Calificación del suelo periférico en el Plan de Reconstrucción, Ordenación y Extensión de Madrid según J. Paz Maroto. 1939.

Es decir que cuando llegan los años cuarenta, no existe aún un plan aprobado que afecte a las afueras de Madrid, pero es abundante el material acumulado y las ideas recogidas en los documentos redactados al respecto. Todos ellos sirven de base, dirigen y orientan, en mayor o menor medida, y más o menos directamente, la futura calificación del espacio.

2.- EL PROBLEMA DE LA ANEXION Y LA CALIFICACION DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE MADRID Y SUS ALREDEDORES.

Tras la guerra civil se crean diversos organismos para la reconstrucción de la ciudad y se emprenden nuevos estudios que permitan ordenar y ampliar el núcleo urbano que ya hacía tiempo superaba al antiguo municipio. Entre estos trabajos destacan, por la incidencia que tendrán en el futuro, el Anteproyecto de Extensión de la capital, aprobado por el Ayuntamiento en Pleno el día 23 de Julio de 1941, y el Proyecto para la Ordenación de Madrid, redactado por la Junta de Reconstrucción en 1942.

El Anteproyecto de Extensión de Madrid intenta solucionar uno de los problemas que ya hemos visto reflejado en planes de las décadas anteriores: la situación jurídica que frenaba la actuación del Ayuntamiento madrileño sobre espacios edificados extramunicipales. Este Anteproyecto se redacta según lo establecido en el artículo 13 de la ley municipal de 1935 que "faculta al Gobierno para incorporar a municipios de más de 100.000 habitantes aquellos grupos de población que dependan de otros Ayuntamientos, cuando el desarrollo de las edificaciones llegue a confundir los núcleos urbanos o los servicios de interés general impongan la agregación. A la disposición gubernati-

va ha de preceder la anuencia de los Ayuntamientos interesados y el informe favorable del Consejo de Estado" (12).

La fórmula que se prevé utilizar en la aplicación de dicha ley es la siguiente:

- a) "Anexión pura y simple de todos los espacios y zonas urbanizadas hoy día en contacto con nuestro término municipal y que el crecimiento natural de la población hace considerarlo prácticamente como pertenecientes a Madrid, ya que con él constituyen una unidad económica y social, a pesar de las divisiones administrativas; y
- b) Agrupación intermunicipal, a base del término de Madrid, de las grandes áreas ocupadas por los Municipios que integran el cinturón de la capital, las cuales pueden seguir subsistiendo como tales Municipios, pero sujetas a una comunidad de obras y servicios con la metrópoli y a una regulación administrativa en cuanto hace referencia, sobre todo, a la ordenación y a la política del suelo".

Como resultado de esta doble actuación se establecen dos perímetros, uno, producto de la anexión, y otro, producto de la extensión (fig. 5). El primero de ellos anexiona de forma completa cuatro términos municipales: Chamartín de la Rosa, Canillejas, Villaverde y Carabanchel Bajo "y varias zonas de anexión parcial, cuales son: al Norte y Este, la zona de Peña Grande del Término de Fuenca-rral, la pequeña zona próxima a dicho pueblo, la de Canillas comprendida entre el Abroñigal y el límite Este de la Ciudad Lineal, la zona de Vicálvaro situada entre el Abroñigal, la Carretera de Aragón y el nuevo límite y la zona de Vallecas, con las barriadas de Doña Carlota, Picazo y Entrevías. Finalmente, por el Noroeste se agrega el saliente de El Pardo".

(12) Ayuntamiento de Madrid "Anteproyecto de extensión de la capital", 1941, pg. 3.

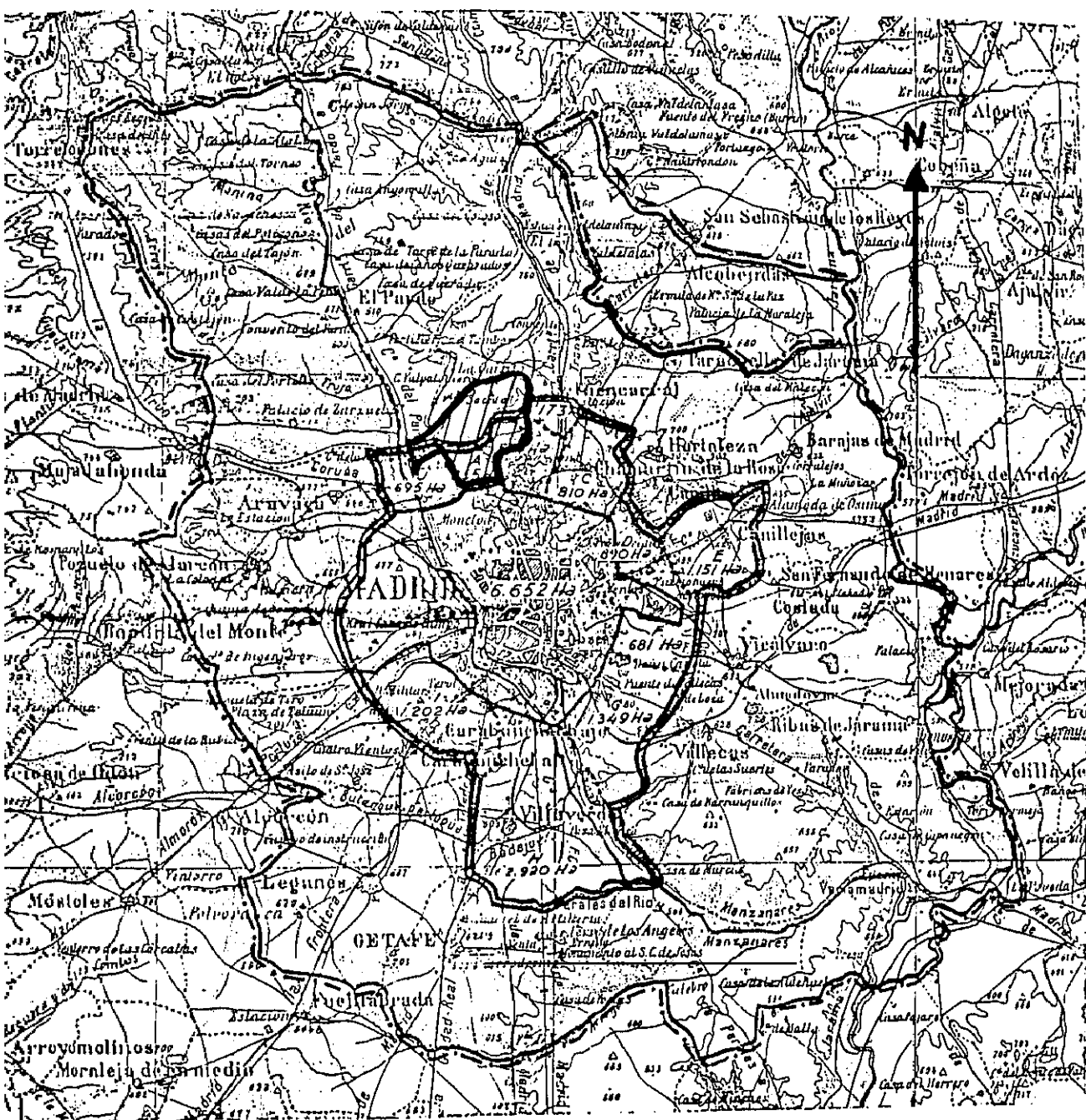


FIG. 5.- Límites de anexión y extensión propuestos en 1941.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid.- "El Anteproyecto de Extensión de Madrid". 1941.

De esta manera, el límite norte se localiza en la actual carretera de la Playa (antiguo Camino del Río), incorporando la zona en que "están enclavados el hipódromo, la playa de Madrid y el valle de Fuentelarreina, que constituye el desagüe natural para el saneamiento de las zonas de Tetuán y Peña Grande, incluyéndose los alrededores del hospital del Rey, hoy ya muy poblados" (13).

El segundo perímetro, denominado de extensión, quedaría integrado por los Términos municipales que formarían la Agrupación intermunicipal: Madrid (ampliado con los cuatro pueblos anexionados), más El Pardo, Fuencarral, Hortaleza, Canillas, Barajas, Coslada, San Fernando, Vicálvaro, Vallecas, Ribas de Jarama, Vaciamadrid, Getafe, Carabanchel Alto, Leganés, Pozuelo de Alarcón y Aravaca.

Por otra parte, se considera que las barriadas que han de incorporarse al Término Municipal de Madrid deben sufrir profundas transformaciones urbanas -servicios de abastecimiento de aguas, construcción de redes de alcantarillado ... - "especialmente en la zona alta de Fuencarral, que en su porción comprendida entre las carreteras de Francia y Colmenar y las tapias de El Pardo puede servir de asiento a ciudades satélites, es forzoso prever la ejecución de obras de esta clase utilizando la vaguada que conduce a Fuentelarreina" (14).

En respuesta a este Anteproyecto, el Ayuntamiento de Fuencarral redacta, en Octubre de dicho año, un escrito "Observaciones y sugerencias al Proyecto de Extensión del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto que afecta a la anexión parcial del Término de Fuencarral" (15), en el que señala

(13) Este límite se aproxima, en gran parte de su recorrido, al establecido por Zuazo y Jansen en 1929.

(14) Ayuntamiento de Madrid, op. cit. 1941, pg. 19.

(15) A.V.S. expediente 43-170-9.

los perjuicios que tiene para este término la anexión de parte del municipio (la llamada zona de influencia) desde el punto de vista demográfico y económico. Las consecuencias más importantes en los aspectos demográficos serían la disminución de la densidad de población en un municipio tan amplio y el descenso de la población absoluta de 13.166 habitantes censados el 31 de Diciembre de 1940, a 4.457, en cuanto que el Ayuntamiento de Fuencarral deduce de la población total, no sólo los 4.926 hab. que se reparten en las barriadas que se quieren anexionar: Huerta del Obispo (1.620), Llano Castellano (695), Peña Grande (1.107) y Valdeconejos (1.504), sino también los 3.783 hab. que se estiman como población transeúnte, en relación con la población militar de El Goloso y la población del Sanatorio de Antituberculosos de Valdelatas, el Colegio de San Fernando (Hospicio) y el Auxilio Social.

En los aspectos económicos este descenso de población supondría una reducción en el presupuesto de ingresos de 189.828,47 pts. respecto a un total de 378.366,95 pts., es decir de un 50,17%, aparte de los puestos de trabajo, relacionados con el personal municipal, que se harían innecesarios y serían amortizados.

El tema de la anexión se prolonga toda la década y durante ella el Ayuntamiento de Fuencarral (16) insiste en los perjuicios que ocasionaría la anexión parcial, al encontrarse situadas sus barriadas más pobladas al sur de la Carretera de la Playa (antiguo Camino del Río). Esta preocupación era compartida por otros municipios que, afectados también de manera parcial, se manifiestan en el mismo sentido (17). Finalmente, se realiza la anexión de todo el

(16) A.V.S. 43-176-6 "Escritos del Ayuntamiento de Fuencarral al de Madrid, respecto al proyecto de extensión".

(17) Pérez Crespo, M. T. "Vicálvaro: contribución al conocimiento de los contornos de Madrid", Estudios Geográficos nº 116, 1969, pp. 445-487.

municipio mediante decreto de 10 de Noviembre de 1950 (18), cuando los municipios de Chamartín de la Rosa y de El Pardo ya habían sido anexionados en 1947 y en Agosto de 1950.

Paralelamente al Anteproyecto de Extensión de Madrid, la Junta de Reconstrucción de Madrid redacta en 1942 un Proyecto para la Ordenación de Madrid, suficientemente conocido y que recoge muchas de las propuestas de los planes anteriores, en el que especifica que la ciudad debe tener en cuenta su condición de Capital de España y que las funciones derivadas deben desenvolverse de manera útil y agradable. Para ello se han de "establecer límites a las diferentes actividades y sentar el principio de la colaboración y armonía de todos los extensos sectores que intervienen en la ordenación y expansión de la ciudad, para contener las libres competencias y las especulaciones desenfrenadas que habían roto los principios de ordenación interior (usos) y exterior (suburbios) clásicos en la ciudad" (19).

Las ideas que presiden la ordenación se reúnen en doce puntos básicos, de los que interesa destacar, porque son de aplicación a la zona de estudio, los puntos 4, 10 y 12. El primero trata los aspectos relacionados con la zonificación de la ciudad justificándose en que "la economía, la comodidad y el orden de la Ciudad obligan a separar en su recinto zonas diferentes en condiciones excepcionales de servicio para determinados fines, y con condiciones prohibitivas para cuantos usos molesten a aquellos", diferenciando en la ciudad las zonas especiales, las comerciales, las residentes, las zonas verdes y las industriales. En esta calificación el sector noroeste queda como zona residencial de poblados satélites y zona verde (fig. 6).

(18) Anales de la Villa de Madrid en Revista Gran Madrid nº 13, 1951, pg. 42.

(19) Junta de Reconstrucción de Madrid, "Ordenación General de Madrid", 1942, Imprenta Vega, 35 p. pg. 3.

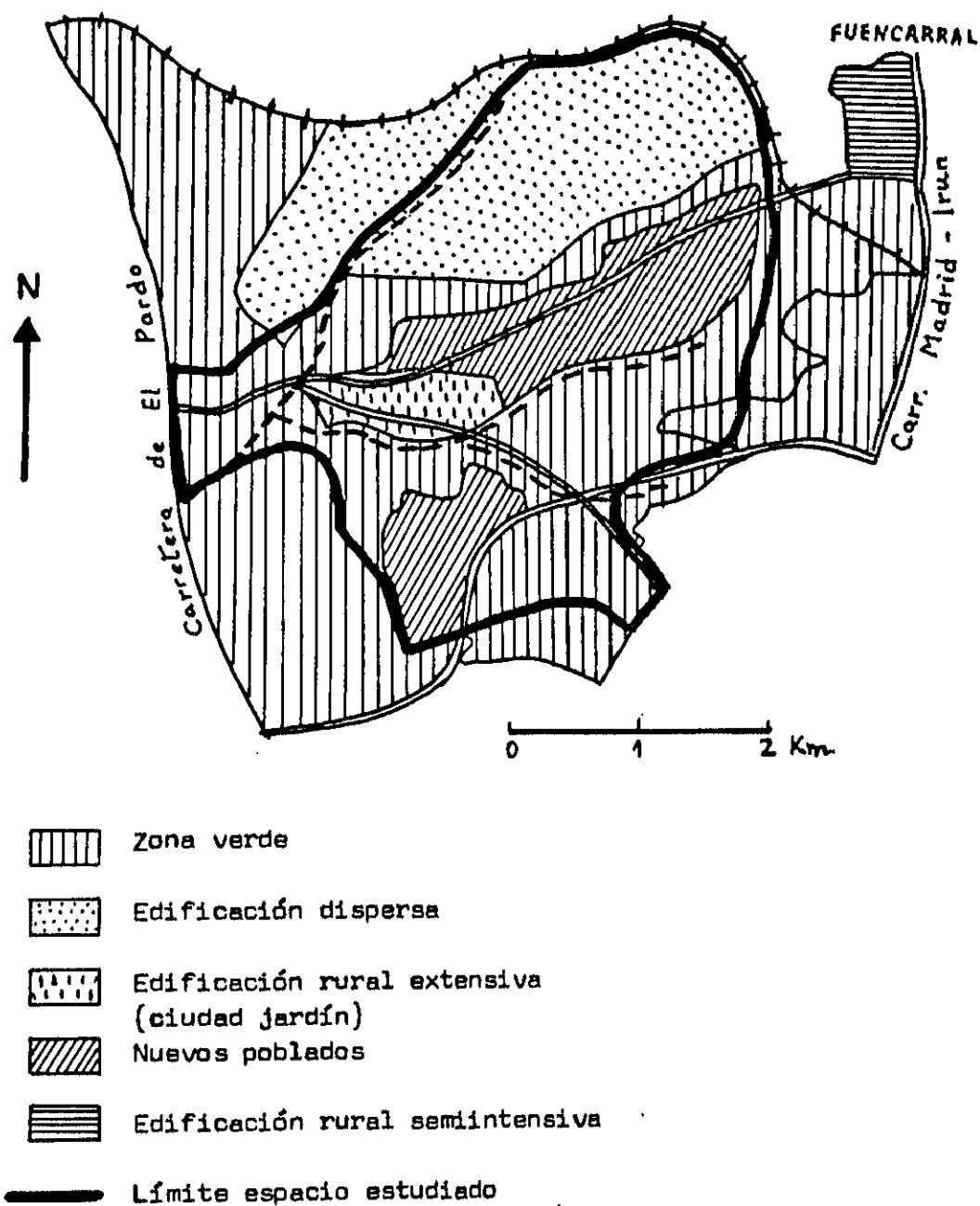


FIG. 6.- Calificación del suelo en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1942).

Los apartados 10 y 12 establecen las características que deben reunir estos dos tipos de zonas. Las zonas verdes que formarán anillos de separación entre los núcleos residenciales se concretan, en el noroeste, en espacios que rodean a los núcleos satélites y enlazan, por el sur, con el anillo verde que limita la ciudad y, por el norte, con el anillo que se apoya en el Monte de El Pardo, Valdelatas y La Moraleja.

Las zonas definidas, clasificadas y caracterizadas en el punto 12 son los poblados satélites. Estos son concebidos como núcleos con relativa vida propia que "forman una verdadera constelación de unidades satélites enlazadas por las oportunas vías de comunicación con el centro y entre sí, dando origen a la Gran Ciudad" y que pueden ser de tres tipos, de servicio, de "albergue de población modesta" y "de residencia de los habitantes que desean viviendas en un medio menos denso que el casco y en mayor contacto con la naturaleza". La necesidad de ordenar estos tipos de poblados se justifica en que se conciben como la forma de resolver los problemas de especulación y de anarquía que existen en el casco y en los suburbios y que dificultan los planes de nuevos conjuntos de viviendas.

Entre las zonas donde se prevé el establecimiento de poblados se encuentran los Altos de Fuencarral, desde el pueblo hasta el Monte de El Pardo, ya que reúnen características especiales para su instalación al ser una zona libre de industrias que permite obtener "zonas residenciales de ambiente agradable en contacto con la Naturaleza".

Este proyecto tarda en aprobarse cuatro años, durante los cuales se realizan otros estudios de gran interés sobre las graves deficiencias que existen en los aspectos de urbanización. José Paz Maroto realiza en 1944 un estudio de "Las obras sanitarias en el futuro de Madrid" en el que señala qué colectores e instalaciones depuradoras

deben realizarse para el conjunto de la ciudad. Para el noroeste, en donde las condiciones son muy deficientes, proyecta una estación depuradora en la vaguada de Fuentelarraina, a la que irían a desembocar, entre otros, los colectores de la cuenca del arroyo de Los Pinos, que sirve a Tetuán; el de la cuenca de La Veguilla, que sirve a Fuencarral y a la zona comprendida entre el Hospital del Rey y dicho pueblo; y el del arroyo del Monte (o Fresno), "de servicio a la zona de la ciudad jardín que indudablemente ha de desarrollarse más cada día en aquella vaguada hasta Valdelatas" (20).

Por otra parte, al Ayuntamiento de Madrid se le encomendó la preparación de un plan para resolver el problema de los suburbios de Madrid que entregó en Febrero de 1944 (21). En este plan se diferencia entre los suburbios del Extrarradio y los de la periferia que pertenecen a los Términos de Chamartín, Hortaleza, Canillas, Canillejas, Vicálvaro, Vallecas, Villaverde y Carabanchel Alto, sin incluir el Término de Fuencarral a excepción del núcleo de Peña Grande-Valdeconejos considerado como tal.

Entre las obras básicas que el Ayuntamiento propone para poder abordar el problema de los suburbios, destaca la apertura de seis vías de penetración, una de las cuales es la "apertura del paseo de la Dirección hasta la Huerta del Obispo (Tetuán), como medio de estimular el desarrollo de aquella zona y de la de Peña Grande, así como el saneamiento de aquellas vaguadas".

Las propuestas para subsanar las deficiencias de los suburbios de la periferia se centran en siete zonas, entre las cuales se encuentra la de Valdeconejos-Peña

(20) Paz Maroto, J. "Plan General de Saneamiento de zonas periféricas de Madrid", 1944.

(21) Ayuntamiento de Madrid "El problema de los suburbios de Madrid", Artes Gráficas Municipales, 1944, 45 pp.

Grande, que quedaría afectada por las siguientes actuaciones: completar la urbanización de las calles de Menéndez Pelayo, Joaquín Lorenzo, vía de enlace Camino de Valdeconejos y la de los nuevos trazados; expropiar 51.900 m² de terrenos con las viviendas en ellos situadas, y los de las edificaciones miserables de la zona, para suprimir en total 526 viviendas; y construir 300 viviendas y un grupo escolar.

La actuación de expropiación y derribo será realizada por el Ayuntamiento, mientras que en la de nuevas construcciones intervendrán el Estado, la Iglesia, la Diputación y el Municipio. El coste previsto para este suburbio es de 23.390.500 pts., distribuidas en obras de urbanización, en expropiaciones y en la construcción de nuevas viviendas a 25.000 pts. cada una, más un grupo escolar (cuadro nº 2).

En cualquier caso, la necesidad de la aprobación del Plan General de Ordenación era expresada desde distintos puntos de vista por los técnicos en las conferencias dictadas en 1945 sobre "El futuro de Madrid" (22). Así, Muguruza insiste en la gran necesidad que había de ordenar el crecimiento de la ciudad mediante el planeamiento (23), y Gamazo y García Noblejas señalan que "el problema de la vivienda está ligado de un modo total al de la ordenación urbana. Es la ordenación urbana la que fija las condiciones del medio en que la vivienda se sitúa, al determinar los tipos de edificación y límites de aprovechamiento del suelo en correspondencia con la topografía, clima y demás condiciones del lugar" (24).

(22) A.A.V.V. "El futuro Madrid", I.E.A.L., 1945.

(23) Muguruza, P. "El futuro Madrid", en El futuro Madrid, 1945, pp. 13-27.

(24) Gamazo, V. y García Nobleja, G. "El problema de la vivienda en Madrid", en El futuro Madrid, 1945, pp. 185-196, pg. 190.

CUADRO Nº 2

COSTE DEL PLAN DE URBANIZACION DEL SUBURBIO DE LA
ZONA DE VALDECONEJOS-PENA GRANDE.

<u>Urbanización</u>	<u>Pesetas</u>
- Pavimentación de las principales calles existentes y de las proyectadas	1.170.000
- Mejora de la pavimentación en el camino de Valdeconejos	59.500
- Alumbrado de las principales calles existentes y de las proyectadas	58.500
- Agua	136.500
- Alcantarillado	2.075.000
- Colector de desagüe	1.000.000
TOTAL	4.499.500
 <u>EXPROPIACIONES</u>	
- Expropiación de terrenos a 19,50 pts./m2	1.012.000
- Viviendas a extinguir a 15.000 y 8.000 pts.	7.379.000
TOTAL	8.391.000
 <u>CONSTRUCCIONES</u>	
Construcciones proyectadas en parcelas:	
- 300 viviendas a 25.000 pts.	7.500.000
- Un grupo escolar	3.000.000
TOTAL	10.500.000
TOTAL	23.390.500

Fuente: Ayuntamiento de Madrid, "Los suburbios de
Madrid", 1944.

En el mismo sentido se manifiesta Blein Zarazaga cuando comenta la importancia de la edificación y la necesidad de coordinar la acción del Gobierno, del Ayuntamiento y de la iniciativa privada, así como la responsabilidad de otros organismos públicos y dice: "Esta es la tragedia de los que han de cargar con la responsabilidad de intervenir en la formación de un plan de ordenación urbana o en las directrices o inspección de su desarrollo. Y por ello resulta absolutamente inútil la adopción de un plan teórico de urbanización si el Ayuntamiento u organismo encargado de su ejecución no dispone de los medios coactivos suficientes para ejercer el control eficaz, no sólo de la edificación pública, sino también, de la privada, misión que en esta última ha de conseguirse con las ordenanzas de edificación, representando el interés común frente a los intereses particulares" (25).

Por otra parte, Gascón Marín vuelve a tratar el problema jurídico de la actuación en los municipios limítrofes de Madrid, inclinándose por la anexión total, en un momento en que este tema se halla en pleno debate, ante la posible pérdida de personalidad que crearía la anexión parcial en los pueblos afectados. Pero señala que la anexión supondría una carga desde el punto de vista de los presupuestos, ya que éstos son pequeños en los municipios colindantes -sólo suponen el 2,8 del valor total de los de Madrid- y, sin embargo, la capital tendría que realizar los servicios "que exige una verdadera urbanización" (26).

El 1 de Marzo de 1946 se aprueba por ley el Plan General de Ordenación de Madrid y sus alrededores (27). "La

(25) Blein Zarazaga, G. "La edificación urbana", en *el futuro Madrid*, 1945, pp. 165-183, pg. 169.

(26) Gascón y Marín, J. "Aspectos legales de la transformación", en *"el futuro Madrid"*, 1945, pp. 197-226, pg. 204.

(27) Previamente, en 1944, se había aprobado la Ley de las "Bases para la Ordenación Urbana de

Ley señala el perímetro de influencia de la Comisaría, que abarca varios términos municipales, y el Plan se desarrolla alrededor del Término de Madrid, obligando con igual fuerza a todos los Ayuntamientos. De esta manera la previsión urbanística queda garantizada aún cuando el Ayuntamiento de Madrid procede con lentitud a la ejecución de su plan de anexiones" y se establece también, "la obligación de desarrollar (el plan) mediante la redacción de planes parciales de Ordenación y proyectos de ejecución" (28).

En la calificación aprobada se prevé desarrollar en el noroeste dos núcleos satélites en contacto con la tapia de El Pardo, uno de los cuales se extiende hacia Fuencarral sobre la Carretera de la Playa. Estos núcleos se ajustan a los dos tipos de poblados satélites residenciales señalados en 1942 en respuesta a dos necesidades: "una, la de las gentes que buscan un ambiente de campo, más sano y reposado que el de los barrios urbanos, y otra, la de obtener urbanización y edificación económica para las clases modestas en un ambiente urbanístico semirural" (29).

Estas diferencias se concretan en las Ordenanzas de edificación elaboradas por el Ayuntamiento en 1946 (30). El espacio de la Colonia de Peña Grande se regirá por la ordenanza 22-I que regula las "colonias de verano", donde la edificación será de viviendas unifamiliares en fila sin patios interiores de parcela o viviendas unifamiliares aisladas, con un máximo de 3,5 plantas.

Madrid y sus alrededores" en las que se establecen las normas que deben guiar las actividades de gestión y realización en torno a la Ordenación Urbana de Madrid. Ver Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid, "Disposiciones legislativas dictadas para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores", Ministerio de la Gobernación, 1948.

(28) Revista Gran Madrid nº 1, 1947, pg. 13.

(29) Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid "Planeamiento urbanístico de Madrid", 1951, 68 p., pg. 25.

(30) Ayuntamiento de Madrid. Ordenanzas de la edificación. Correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. COAM, 1946, 298 p., pg. 247.

Al este de esta colonia, sobre la Carretera de la Playa, y al sur, en el sector de Valdeconejos, regirá la ordenanza 26 que afecta "a aquellas zonas señaladas como edificables en el proyecto de ordenación general de Madrid, pero aún no tienen redactado el proyecto parcial correspondiente" y cuya edificación será baja de uso residencial ajustándose a uno de los tres grupos siguientes:

- I.- Sectores de contacto con otra zona existente de edificación.
- II.- Colonias y
- III.- Casas sueltas.

Rodeando a estos poblados satélites la ordenanza 31 regula y delimita las zonas verdes que afectan a un espacio muy amplio en el que se encuentran los núcleos ya iniciados de El Quemadero-Belmonte y Peña Chica. Por último, al norte del cinturón verde se implanta la ordenanza 25 que regula la edificación dispersa de viviendas.

3.- LOS PRIMEROS PLANES PARCIALES.

A raíz de la aprobación del Plan General, las inmobiliarias Banús Hermanos S.A. y Alcázar S.A. proceden a solicitar y redactar, según obligaba la Ley, sendos planes parciales para la ordenación de dos ciudades residenciales, una en el lugar de Valdelobos y otra en el de Valdeconejos. La Empresa Constructora Banús Hermanos S.A. dirige a la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid su primer escrito proponiendo la creación de la Ciudad Satélite de Mirasierra, el 15 de Noviembre de 1947, pero dado que los trámites se alargan hasta 1954, este proyecto, propuesto para una primera fase en 1949, será analizado en el capítulo siguiente.

La Inmobiliaria Alcázar S.A. propone, también en 1947, un Plan Parcial para el poblado previsto entre la tapia de El Pardo, Dehesa de la Villa y Arroyo de Peña Grande. Es la Ciudad Puerta de Hierro que tendrá un carácter "de zona residencial de gran lujo que sirve de transición y, por tanto, de enlace entre la Residencia de El Pardo, las zonas deportivas (Club de Golf, Campo de Polo, Tiro de Pichón, Hipódromo), la Ciudad Universitaria y la Capital", salvándose de esta manera, "la posibilidad de todo nuevo suburbio; y el establecimiento de esta nuevas residencias tenderá a mejorar las viviendas desarticuladas que desde El Pardo existen hacia el Este y el enlace con la prolongación de Francos Rodríguez. Quedaría canalizada la expansión, siempre desarticulada de la ciudad, al otro lado del arroyo de Peña Grande, ya que con la ordenación de estos terrenos se completa la expansión de Madrid en la línea Gran Vía-Princesa, avenida Ciudad Universitaria y El Pardo" (31).

En 1948 la Inmobiliaria Alcázar S.A. había adquirido 555.777,29 metros cuadrados y considera que para "completar la zona a urbanizar y protegerla de usos distintos o construcciones impropias" habría que expropiar 113.859,85 m2. En Mayo de este año se aprueba por la Comisión de Urbanismo el proyecto presentado, tras realizarse algunas modificaciones, como, por ejemplo, que las calzadas sean de 9 m y no de 8 como se propuso en principio; a la vez que se acuerda que la Inmobiliaria pueda "llevar a cabo las expropiaciones que precise con las condiciones establecidas en el dictamen de la Sección Jurídica" (32).

Las ordenanzas de edificación de la Ciudad Puerta de Hierro, aprobadas para una primera etapa (fig. 7), recogen en cuatro títulos las condiciones de uso, de volumen,

(31) Revista Gran Madrid nº 2, 1948, pg. 42.

(32) Revista Gran Madrid nº 4, 1948, acuerdo 149.

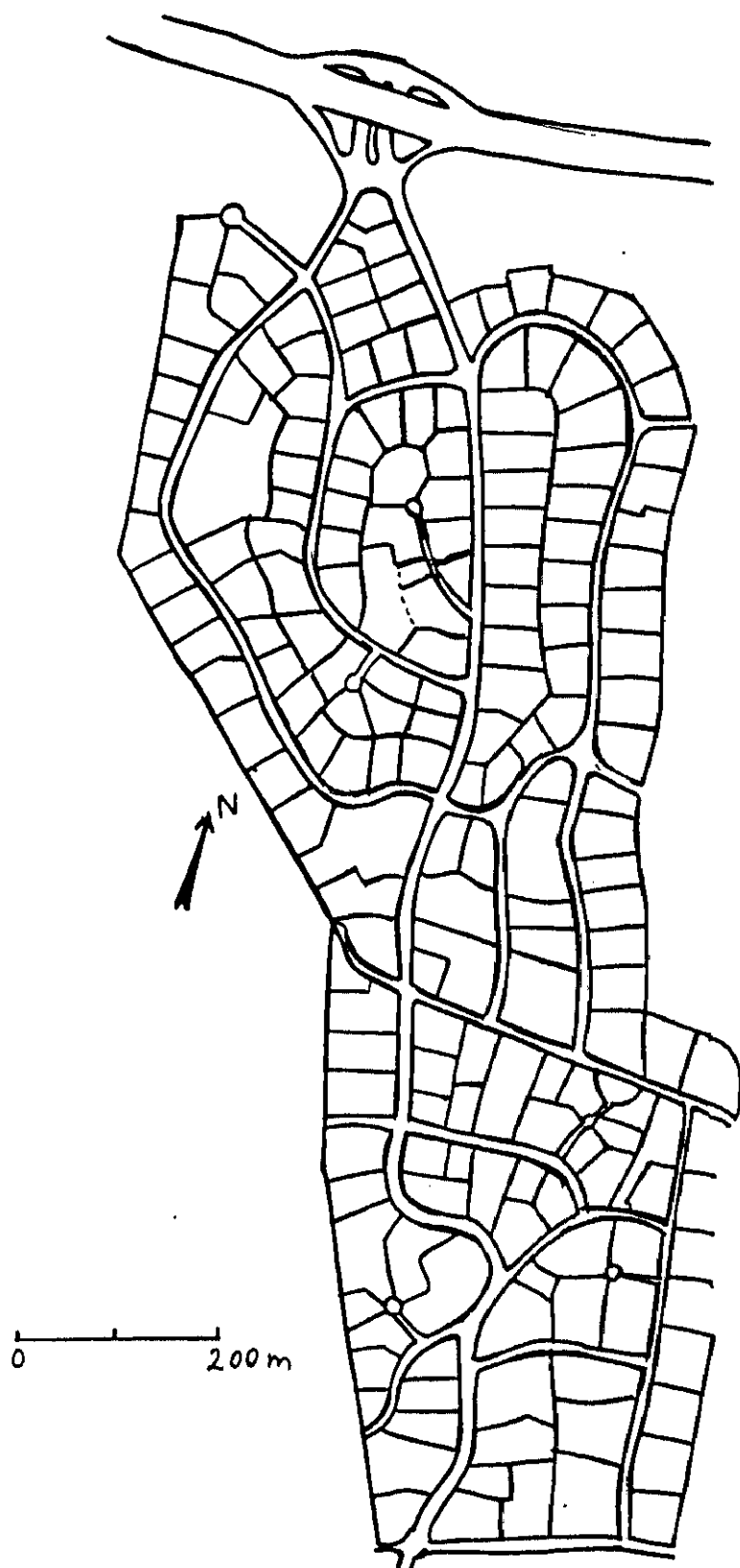


FIG. 7.- Urbanización y parcelación de la primera fase de la Ciudad Puerta de Hierro.

Fuente: Revista Gran Madrid nº 15, 1951

de higiene y las condiciones estéticas interesantes de conocer porque la obligación y el control de su cumplimiento explican el mantenimiento de la calidad en su edificación hasta la actualidad, resistiendo las fuertes presiones especulativas a las que se verá sometida. Se autoriza el uso de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas de dos en dos, en parcelas no inferiores a 15.000 pies cuadrados (1.165 m² aproximadamente). La superficie de vivienda debe ser el 25% del solar, y los garajes y anexos el 10%, no siendo inferior al 50% la superficie dedicada a jardín.

Las características de edificación se resumen en edificios de altura por planta no inferior a 2,80 m, ni superior a 4,00 m, en los que se diferencian, como máximo, la planta sótano o semisótano, la planta baja y la principal. El edificio debe quedar retranqueado 5,00 m ó 3,00 m de la línea de fachada, según la anchura de las calles (16 y 10 m respectivamente), y sólo podrán edificarse de forma continuada dos viviendas "cuando exista convenio entre ambos propietarios y la edificación corresponda a un proyecto conjunto y su ejecución sea simultánea" (Artº 16).

El artº 23 regula las condiciones estéticas de la construcción que ponen en evidencia la clase social a la que se dirige esta ciudad. En él quedan indicadas las condiciones externas que se quieren conseguir en consonancia con una clase social elevada. "Aunque se dispone de libertad completa de disposición, es condición indispensable someter todos los proyectos de edificaciones dentro de la zona, a un Jurado de admisión compuesto por tres arquitectos designados por la Inmobiliaria Alcázar S.A. y confirmados por la Comisaría para la Ordenación Urbana de Madrid, quienes para su actuación se atenderán a las normas siguientes:

- 1.- No se admitirán edificaciones de materiales pobres o mal ponderados, ni los que por sus volúmenes desproporcionados desentonen del conjunto.

- 2.- No se admitirán edificaciones con cubierta de teja plana, uralita, chapa metálica ni teja vidriada.
- 3.- Es condición indispensable someter al mismo tiempo el proyecto de edificación y el proyecto de jardinería y de repoblación indicando las especies arbóreas.
- 4.- No se admitirán los depósitos de agua elevados, exentos de la edificación ni los aeromotores".

Estas ordenanzas que comenzaron a aplicarse rápidamente en las proximidades de la tapia de El Pardo y del límite municipal, no corresponden, sin embargo, como se verá más adelante a las aplicadas para los sectores de ampliación de la Ciudad de Puerta de Hierro-Fuente la Reina realizada en la década siguiente.

En conclusión, cuando se anexionan los términos de Chamartín de la Rosa, de El Pardo y de Fuencarral al municipio de Madrid, sus terrenos se encuentran calificados por el Plan General de Ordenación Urbana y ya está en marcha la urbanización del primer Plan Parcial aprobado, mientras continúa la edificación en las colonias y parcelaciones trazadas con anterioridad.

IV.- LAS FORMAS INICIALES EN LA PRODUCCION URBANA.

Las actuaciones que favorecen los primeros asentamientos en el noroeste, es decir, originan el cambio de suelo rural a urbano e intervienen en la consolidación de éste mediante la urbanización y la construcción, están relacionadas con el tradicional mecanismo de las parcelaciones de calles o colonias y con las formas más elementales de la construcción.

Sus agentes promotores pertenecen, al igual que en otras partes de la periferia, al grupo de propietarios rurales o de burgueses que han acumulado propiedades desde finales del s. XIX en las proximidades de la ciudad, y están interesados en la producción urbana. Mientras que, la edificación responde, generalmente, a una autoconstrucción de escasa calidad, aunque no falten viviendas mejores, ejecutadas bajo la dirección de algún maestro de obras o constructor.

De hecho, hasta los años 40, el espacio construido responde a estas formas de producción, pero desde mediada la década, se inician notables cambios al entrar en la actividad promotora nuevos agentes, las empresas constructoras y las inmobiliarias, que pondrán en práctica mecanismos de producción más complejos. Como éstos se desarrollan y, sobre todo, configuran nuevos espacios, después de la anexión, este capítulo se centra en los más tradicionales, las parcelaciones, que configuran las pequeñas barriadas y núcleos de viviendas existentes en 1950.

1.- LA PRODUCCION DEL SUELO URBANO MEDIANTE EL MECANISMO DE PARCELACIONES.

Como queda planteado en el primer capítulo, la configuración de los primeros núcleos fue, simplemente, uno de los resultados del proceso de expansión urbana de Madrid, que se manifiesta, entre otros aspectos, por la división y lotificación de las parcelas rústicas en solares pequeños y regulares, y por la aceleración en el proceso de las mutaciones de la propiedad (1). Así, las operaciones de parcelación siguen "técnicas de división y subdivisión del terreno de extremada simplicidad y que, con ligeras variaciones tipológicas, se vienen repitiendo desde siglos atrás con casi absoluta independencia de "superestructuras" ideológicas urbanísticas.

En efecto, la técnica de las alineaciones, el principio general de la preexistencia y conservación de los trazados más antiguos, la utilización de sistemas reticulares de alineaciones (más o menos deformados por adaptación al terreno o los concretos episodios de la propiedad del suelo) constituyen el entramado práctico-teórico básico en el que se ha basado, hasta hace pocos decenios, el crecimiento de las ciudades" (2).

Por otra parte, la propiedad del suelo tiene, al comenzar a ser afectada por el proceso de expansión, un carácter patrimonial, "quiere ello decir que las transmisiones de propiedad son posiblemente hasta entonces, en su mayoría, resultado de herencias o de operaciones de compra-venta como suelo rústico (3). Sin embargo, este carácter

(1) Bastié, J. y Dezert, B. "L'espace urbain", Ed. Masson, 1980, 384 pp., pg. 58.

(2) López de Lucio, R. "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid", Ciudad y Territorio 2/3, 1976, pp. 153-156, pg. 154.

(3) Leira, E., Gago, J. y Solana, J. "Madrid: cuarenta años de crecimiento", en Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano. Ayuntamiento de Madrid, 1981, pp. 135-162, pg. 154.

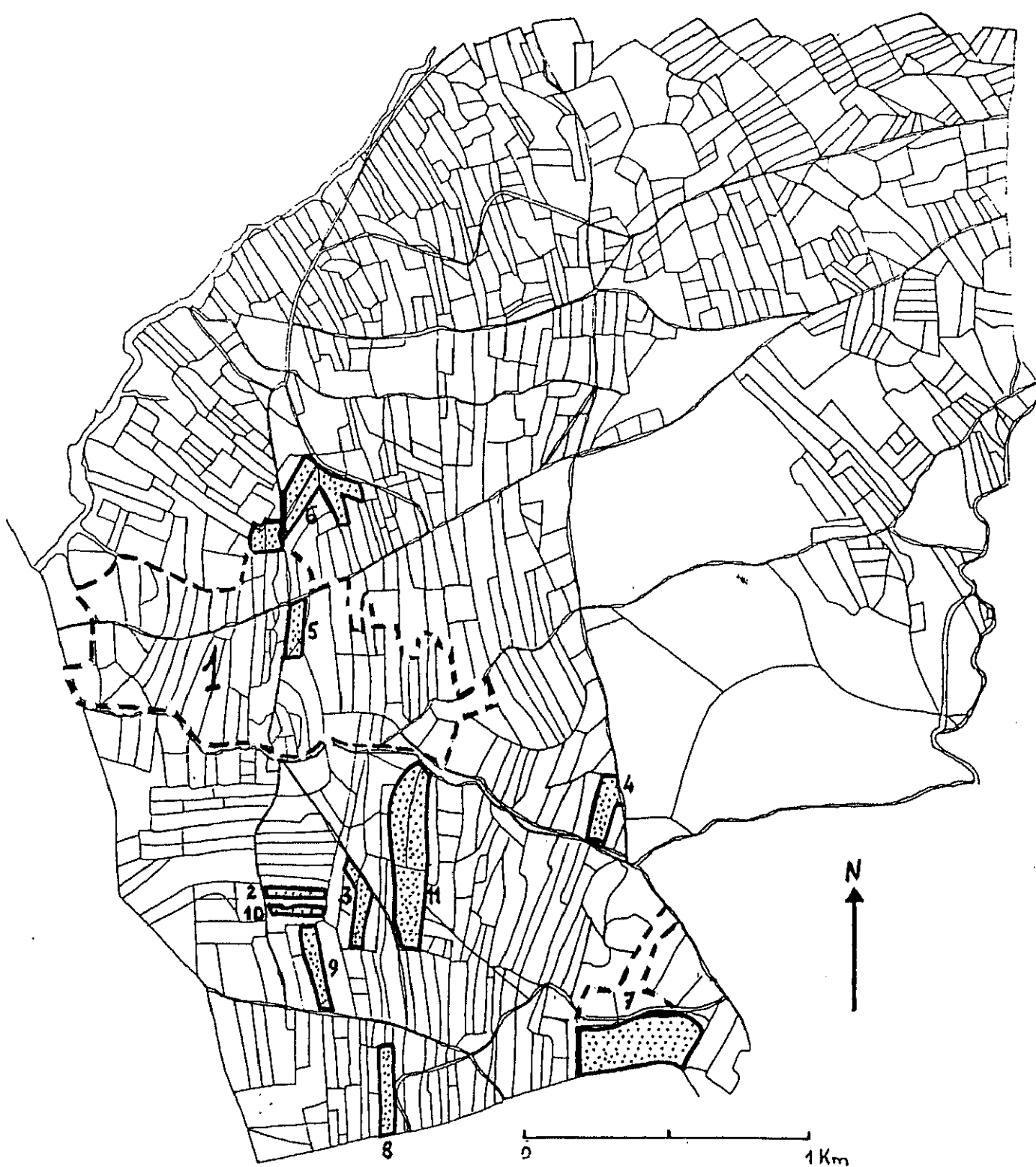
cambiara desde el momento en el que se inicien las parcelaciones que transforman el bien patrimonial en producto inmobiliario y crean nuevas expectativas de uso.

1.1.- Identificación de las parcelaciones.

Esta forma de producción urbana comienza a desarrollarse, en el área de estudio, en la segunda década del siglo, cuando algunos propietarios rústicos proceden a solicitar las primeras licencias de apertura de un nuevo trazado viario sobre sus propiedades, para así, poder segregar, vender o edificar en los nuevos solares urbanos.

El período más activo en el trazado de parcelaciones se extiende desde 1920 hasta 1936 (cuadro nº 1) (fig. 1a). Posteriormente, este tipo de actuación queda frenado, primero, por la guerra civil y, más tarde, por la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y "su puesta en práctica". Su estudio, no obstante, tienen un enorme interés ya que aunque son muy diversas las circunstancias que afectan al desarrollo de cada una de las proyectadas, las parcelaciones de este período permanecen en el espacio (fig. 1b) y constituyen en la actualidad áreas morfológicas muy particulares que se ven sometidas a fuertes presiones especulativas y están experimentando un rápido proceso de renovación edificatoria, con mantenimiento de los trazados originales, y no faltan intentos de remodelación en los proyectos más recientemente aprobados.

Los fines perseguidos en las parcelaciones de los años veinte y treinta son fundamentalmente dos. Uno, el proporcionar suelo para fincas de recreo o residencias de verano a un sector de la población de Madrid que posee un nivel adquisitivo relativamente alto, pero que no le permite acceder a las zonas donde tradicionalmente instalan su residencia secundaria la aristocracia y la burguesía más



los números corresponden al orden establecido en el cuadro nº 1.

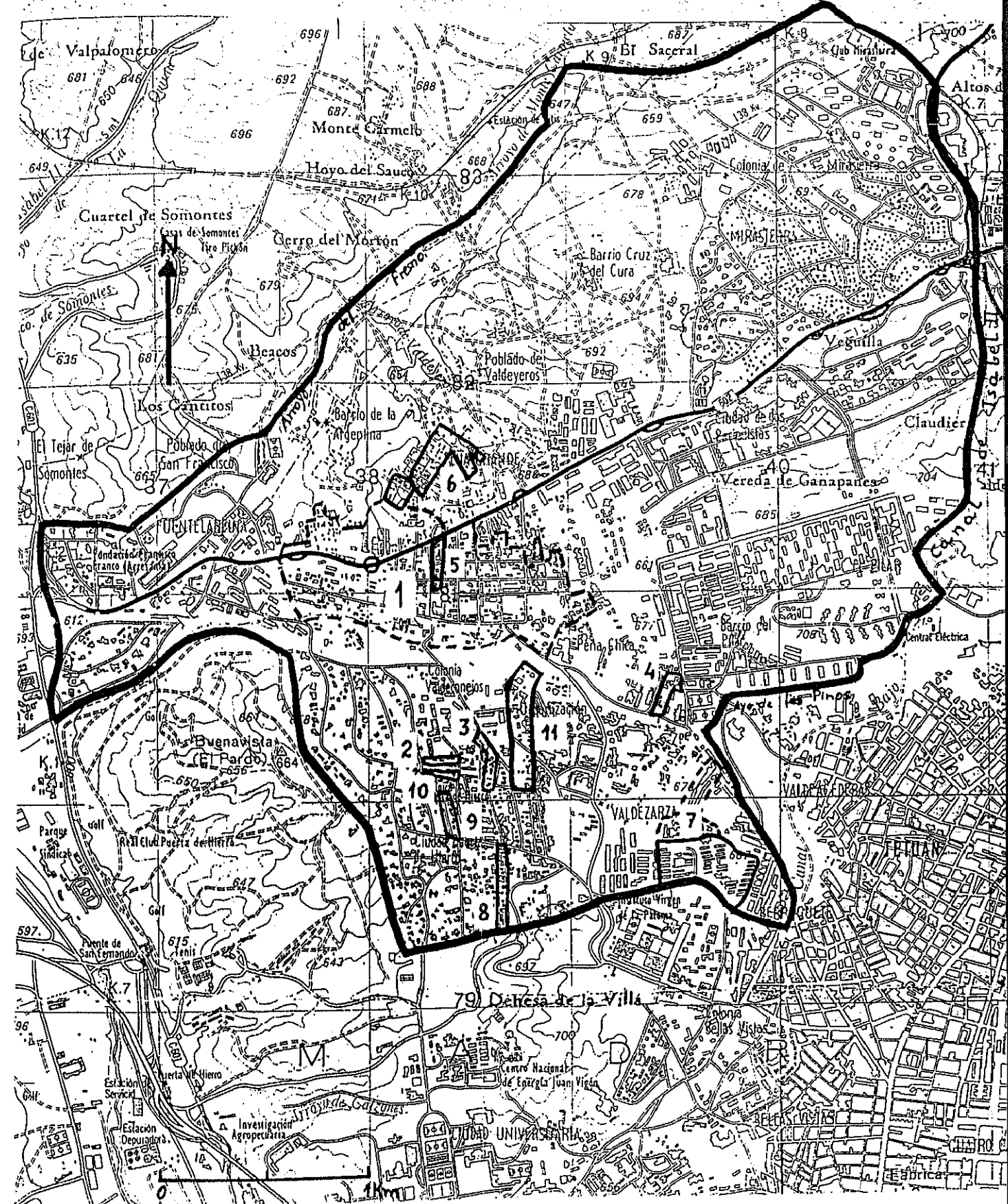


FIG. 1.- Localización de las parcelaciones realizadas entre 1920 y 1935 sobre el parcelario rural de principios de siglo y en la trama urbana actual.

Fuente: A.V.S. Expedientes de las licencias de parcelación.

CUADRO No 1

IDENTIFICACION Y CARACTERISTICAS DE LAS PARCELACIONES LLEVADAS A CABO ENTRE 1920 Y 1935.

Denominación	Parcelador	Año	Superf. (Ha)	nº de manzanas o parcelas
1-Colonia del Porvenir o P. Grande	Varios propietarios	1920	80 *	93 manzanas
2-Calles de J. Reig y A. Fernández	J. Reig y A. Fernández	1925	1,49	52 parcelas
3-Calles de P. Alonso y Ma Blazquez	Eusebio Alonso	1925	0,96	17 parcelas
4-Calles Isabel y Elena	Luis Pernas y J. del Castillo	1926	1,51	46 parcelas
5- Calle de Carlos III	Leopoldo Gómez Rodríguez	1926	0,93	35 parcelas
6-Colonia de la Salud o Baena				
1ª Fase	Manuel Baena	1926	3,55	113 parcelas
2ª Fase	J. de las Heras	1932-34	1,88 *	45 parcelas
3ª Fase	Manuel Baena	1932-34	1,30 *	31 parcelas
7-Colonia del Pinar de la Paloma	Angel Pardo y B. Belmonte	1927	9 *	12 manzanas
8-C/ de Fdez. Clau-sells y J.Fontanes	Joaquín Reig	1927	1,80	74 parcelas
9-Calle de Antonio Reig	J. Reig y A. Fernández	1927	1,08	41 parcelas
10-Calle de María Blanco	Hros. de R. Crespo y A.Fdez.	1928	0,44	17 parcelas
11-Colonia de la Suerte	Luisa Andrés	1934	6,7 *	114 parcelas

(*) Superficie estimada a partir de los planos de las parcelaciones y de los planos parcelarios realizados entre 1960 y 1965.

Fuente: A.V.S. Varios expedientes. Elaboración propia.

acomodada (4). En este sentido aparecen la Colonia de El Porvenir o Peña Grande y la Colonia de la Salud, y se plantea una tercera en el sector de Valdezarza, la Colonia Pinar de la Paloma, que no llega a materializarse como tal, ni tan siquiera en el trazado de las calles.

La segunda finalidad es la perseguida por aquellas parcelaciones que ofertan pequeños solares para la construcción de viviendas a la población que, con escasos recursos, intenta huir del realquiler y de los precios del suelo de la ciudad. Estas parcelaciones son, en principio, las que favorecen más fácilmente la aparición de una edificación con características marginales.

Las parcelaciones que se realizan se diferencian, además de por sus fines, por el espacio al que afectan, ya que las mayores se efectúan sobre superficies capaces de estructurar y contener verdaderos barrios, mientras que las más pequeñas simplemente suponen la aparición de calles sin ningún tipo de organización en el conjunto, y en torno a las cuales se alinean pequeñas viviendas aisladas.

La Colonia de El Porvenir o de Peña Grande es, con mucho, la parcelación más amplia. En ella se ordena, a principios de 1920, el trazado urbano sobre una superficie aproximada de 80 Ha. localizadas, en su mayor parte, entre el Camino del Río y el arroyo de Canalejas, y extendiéndose, al norte de dicho camino, hasta la actual calle de Cuéllar (fig. 2) (foto 1). Es el espacio tradicionalmente denominado Las Abuelas, Peña Grande y Beacos, que pertenecía en una gran proporción a Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil. Estos propietarios, en unión de otros, forman la

(4) Entre las zonas donde la aristocracia ha asentado su segunda residencia se encuentran Carabanchel, ver Moreno, A. "La propiedad inmobiliaria en la periferia urbana de Madrid en el siglo XIX. El caso de los Carabanchales". Estudios Geográficos nº 158. 1980, pp. 47-67, y Chamartín de la Rosa, Valenzuela, M. "La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial". Ciudad y Territorio nº 2/3. 1976, pp. 135-152, y Ayuntamiento de Madrid, "Historia de Chamartín de la Rosa", por Díez de Baldeón, A. y López, F. 1985, 273 p.

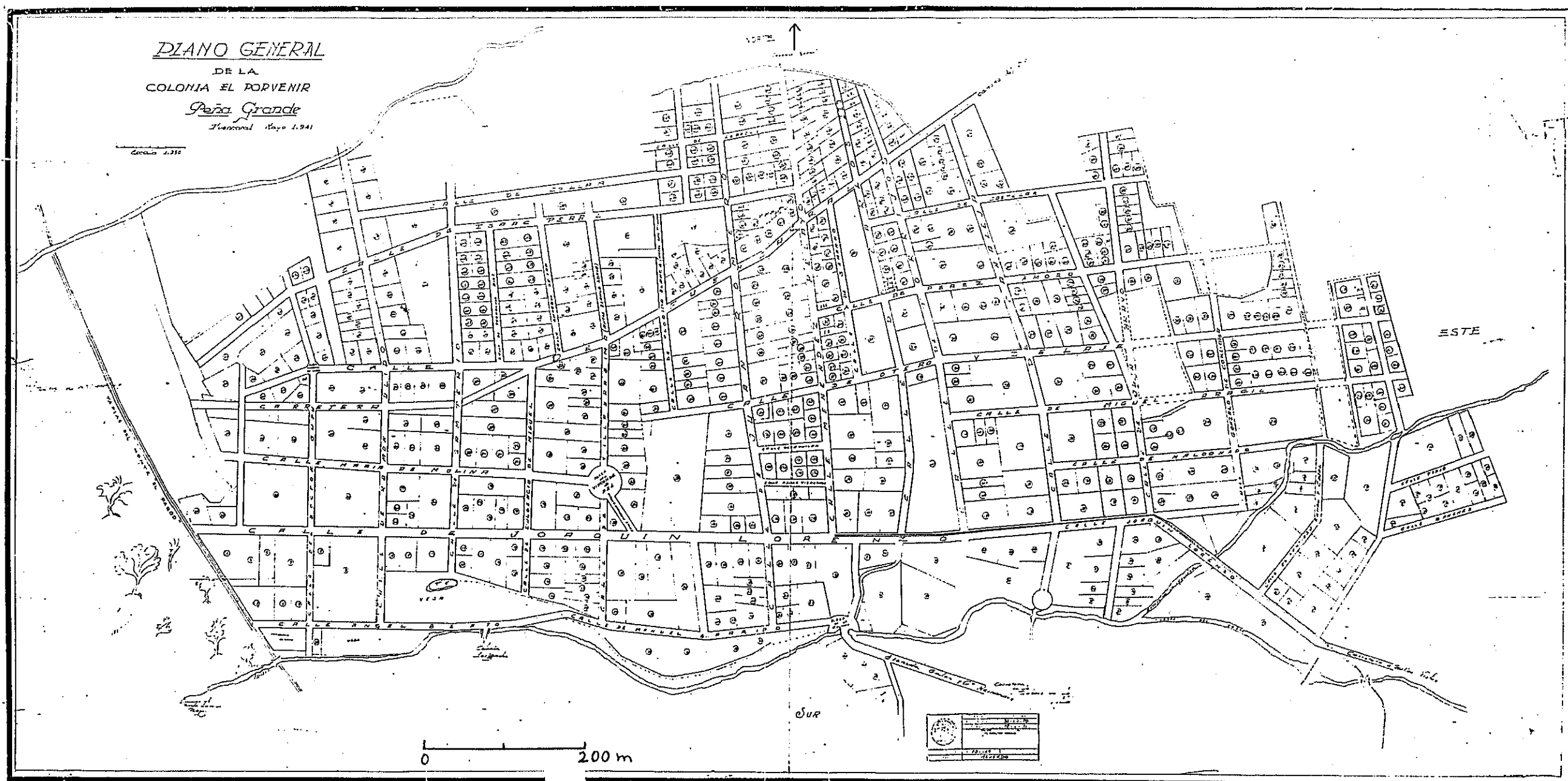


FIG. 2.- Estado de la parcelación de la Colonia de Peña Grande en 1941.

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo. Expediente 70/149

"Sociedad de Fomento de Peña Grande" y trazan un sistema viario que se ajusta al modelo reticular ya descrito, adaptado al desnivel que existe entre el Camino del Río y el arroyo, sin que ello suponga un inconveniente, puesto que se trata de una zona donde las condiciones se estiman idóneas para el descanso por estar relativamente alejado de Madrid, próximo al Monte de El Pardo y permitir tener vistas a la sierra (5).

Las calles se estructuran en dirección norte-sur y este-oeste, salvando las primeras los mayores desniveles mediante calles de fuertes pendientes y escaleras, que interrumpen la circulación, pero no el trazado (foto 2). Las manzanas resultantes (24 al norte del Camino del Río y 69 al sur) en 1941 tienen formas más o menos cuadrangulares, excepto las localizadas en sus bordes, donde las condiciones físicas (arroyo) o los límites de las parcelas rústicas no sometidas a esta ordenación fuerzan la irregularidad del trazado. Sus tamaños son muy variados yendo desde los 1.370 m² de la más pequeña en la calle Isaac Peral, hasta los 32.244 m² de la mayor, que se extiende desde la calle Joaquín Lorenzo hasta la Carretera de la Playa (antiguo camino del Río) interrumpiendo el trazado de la calle Otero y Delage.

El desarrollo de esta parcelación se produce en diversas fases. Una primera se corresponde con la obtención inicial de la licencia de apertura de las calles, poco antes de 1920 (6). Las siguientes se producen a lo largo de los años veinte y treinta, en relación con la actuación

(5) El aprovechamiento de estas características topográficas para promocionar viviendas de recreo ya ha sido puesto de manifiesto por otros autores en otras zonas. Por ejemplo, Llorden, M. "Un mecanismo de producción de suelo urbano. Las parcelaciones particulares. Su aplicación al caso concreto de Gijón". Ciudad y Territorio nº 4, 1978, pp. 93-100.

(6) No se ha encontrado el año de solicitud de esta licencia pero el hecho de que en 1920 ya se realicen segregaciones delimitadas por las nuevas calles hace suponer que si el sistema de gestión es el mismo que en las restantes parcelaciones previamente se produjo su concesión por parte del Ayuntamiento.



Foto 1.- Aspecto de la colonia de Peña Grande en su parte occidental.

La edificación, entre el arroyo de Canalejas y la Carretera de la Playa, presenta en su escalonamiento la adaptación al desnivel topográfico.



Foto 2.- La calle Inocencio Fernández, de la colonia de Peña Grande, muestra perfectamente las pendientes de las vías, que de norte a sur ponen en contacto la Carretera de la Playa y el arroyo.

particular de cada propietario, que traza la calle y segrega y vende los solares de forma independiente, lo que contribuye a explicar la diversidad de tamaños en las parcelas y la facilidad para modificar sus trazados iniciales, ya sea por subdivisión de las primeras, ya por la agregación de las mismas. En 1941, la más pequeña mide 100 m² y la mayor que corresponde a una manzana sin dividir es de más de 10.000 m².

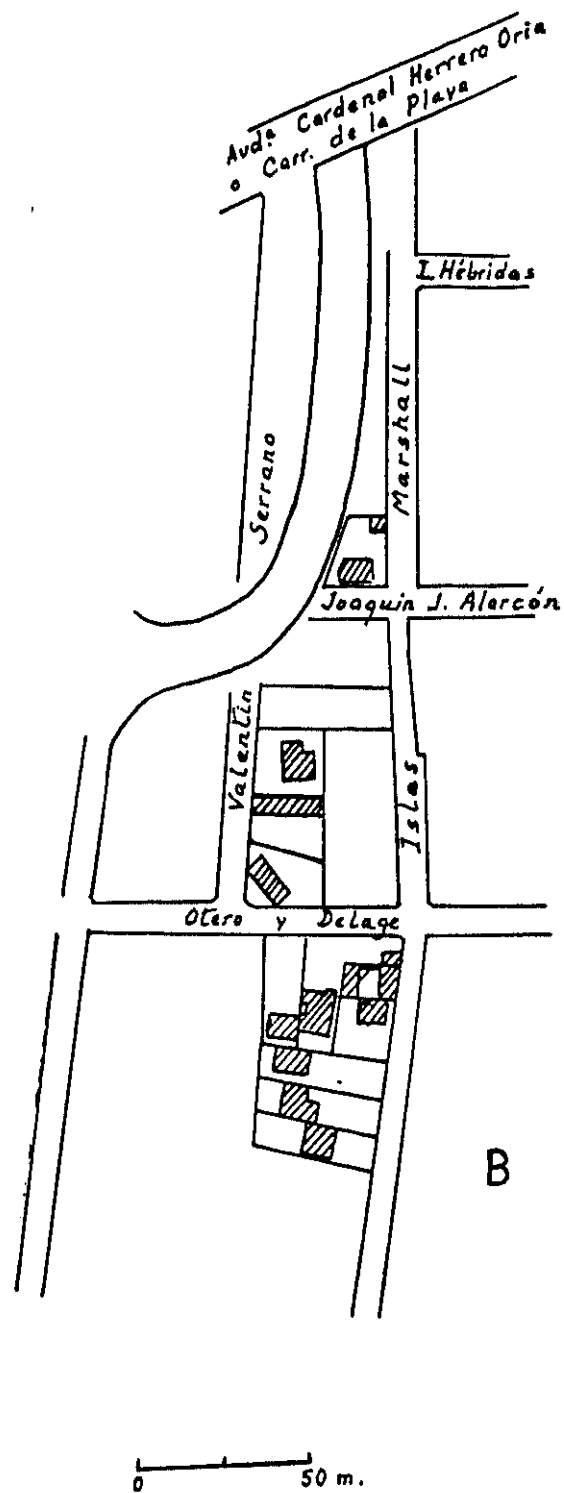
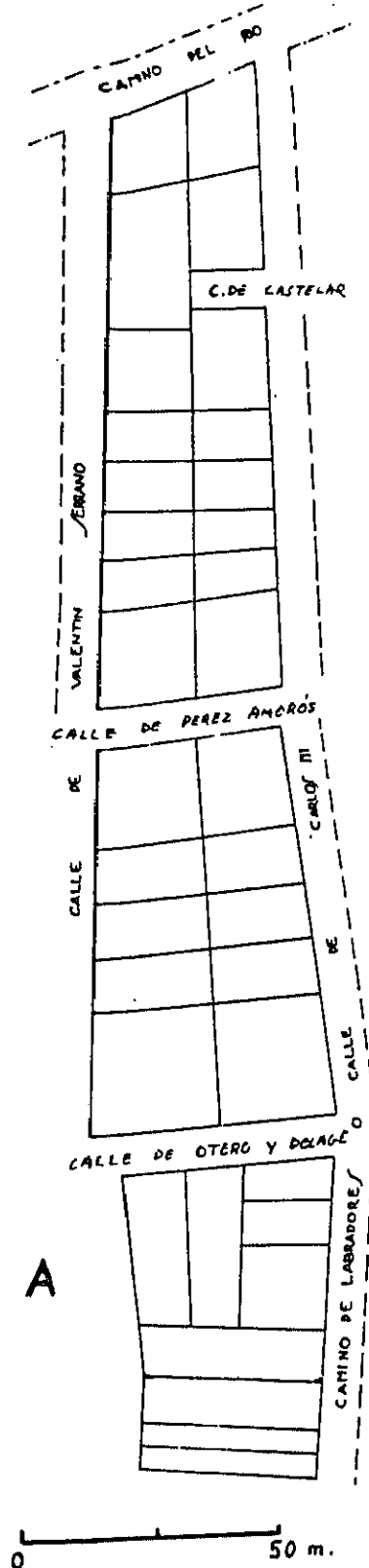
Las primeras segregaciones las realiza Joaquín Lorenzo en 1920, cuando separa de una finca rústica, adquirida en 1913 (7), diversos solares que ya están delimitados por las calles Blanco Soria (Marqués de Villabrágima), la Plaza del Vizconde Eza y la c/ de Floridablanca (Inocencio Fernández). Aunque, simultáneamente, se mantiene en la colonia un comercio de tierras rústicas que muestra la privacidad de las actuaciones. Por ejemplo, ese mismo año, Leopoldo Gómez Rodríguez (8) compra una tierra de viña de 1,36 Ha entre el Camino del Río y Canalejas que lotificará en 1926 al trazar la calle Carlos III (actual Islas Marshall) (fig. 3). En cualquier caso, es a partir de esta década cuando se acelera el proceso, de tal modo que el trazado parcelario está prácticamente concluido cuando el Ayuntamiento de Madrid procede al estudio de sus suburbios en los años cuarenta.

De tamaño medio (5-20 Ha) se realizan tres parcelaciones. La Colonia del Pinar de la Paloma (9) con una superficie de unas 9 Ha ocupa el segundo lugar en el conjunto investigado. Fue planteada en 1927 por Angel Pardo y Benjamín Belmonte para el sector sur de la propiedad que

(7) A.V.S. 43-102-32 "Escritura de compra en favor de Manuel Garrido", 1920.

(8) A.V.S. 43-102-28 "Escritura de compra en favor de Leopoldo Gómez", 1920.

(9) A.V.S. 43-97-120 "Proyecto de trazado de calles y parcelamiento de manzanas en la Colonia del Pinar de la Paloma", 1927.




 Superficie construida

FIG. 3.- Parcelación de la calle Carlos III. A) Propuesta de 1926.
B) Situación en 1983.

Fuente: A.V.S. Expediente 43 - 101 - 160 y Plano Parcelario 1/2.000, 1983.

poseían en Valdezarza, entre el límite municipal Madrid-Fuencarral y el Canal de Isabel II. En el proyecto se trazan nueve calles cuyo eje principal tiene una dirección aproximada este-oeste, y es atravesada por calles de menor recorrido que salvan fuertes pendientes desde la Dehesa de la Villa hasta el Canalillo (fig. 4). Estos viales delimitan 12 manzanas de tamaños diferentes que deberían sufrir, en fases posteriores, un lotificación, sin embargo, ésta no se produce antes de la anexión, y cuando se comienzan las primeras actuaciones en los años cincuenta, el trazado viario propuesto parece olvidado.

Al norte de la colonia descrita, el resto de la propiedad de A. Pardo y B. Belmonte, que no se encuentra afectada por el proyecto anterior y se muestra sin parcelar, sufre simultánea--mente una importante actuación mediante el sistema de segregación de solares con salida a una calle central que se traza desde el camino de Peña Grande hasta el Canal de Isabel II (actual Emerenciana Zurilla) y a otras transversales y paralelas entre sí y al Canal, que se adaptan perfectamente a la finca rústica. Esta parcelación dará lugar al denominado Barrio del Quemadero (foto 3).

La Colonia de la Salud y la Colonia de la Suerte afectan a espacios más reducidos y se desarrollan siguiendo el mismo mecanismo. Es decir, en una primera fase se solicita la licencia de apertura de nuevas calles que delimitan manzanas y, posteriormente, se procede a su lotificación.

La Colonia de la Salud o de Baena (10) se localiza al norte de la de Peña Grande (foto 4) con la que entra en contacto a través de sus dos calles principales: Sandalia Navas y Antonio Baena. La división del terreno en solares urbanos se realiza en tres fases, previa la obtención, en

(10) A.V.S. 43-101-155 "Parcelación de Manuel Baena", 1926.

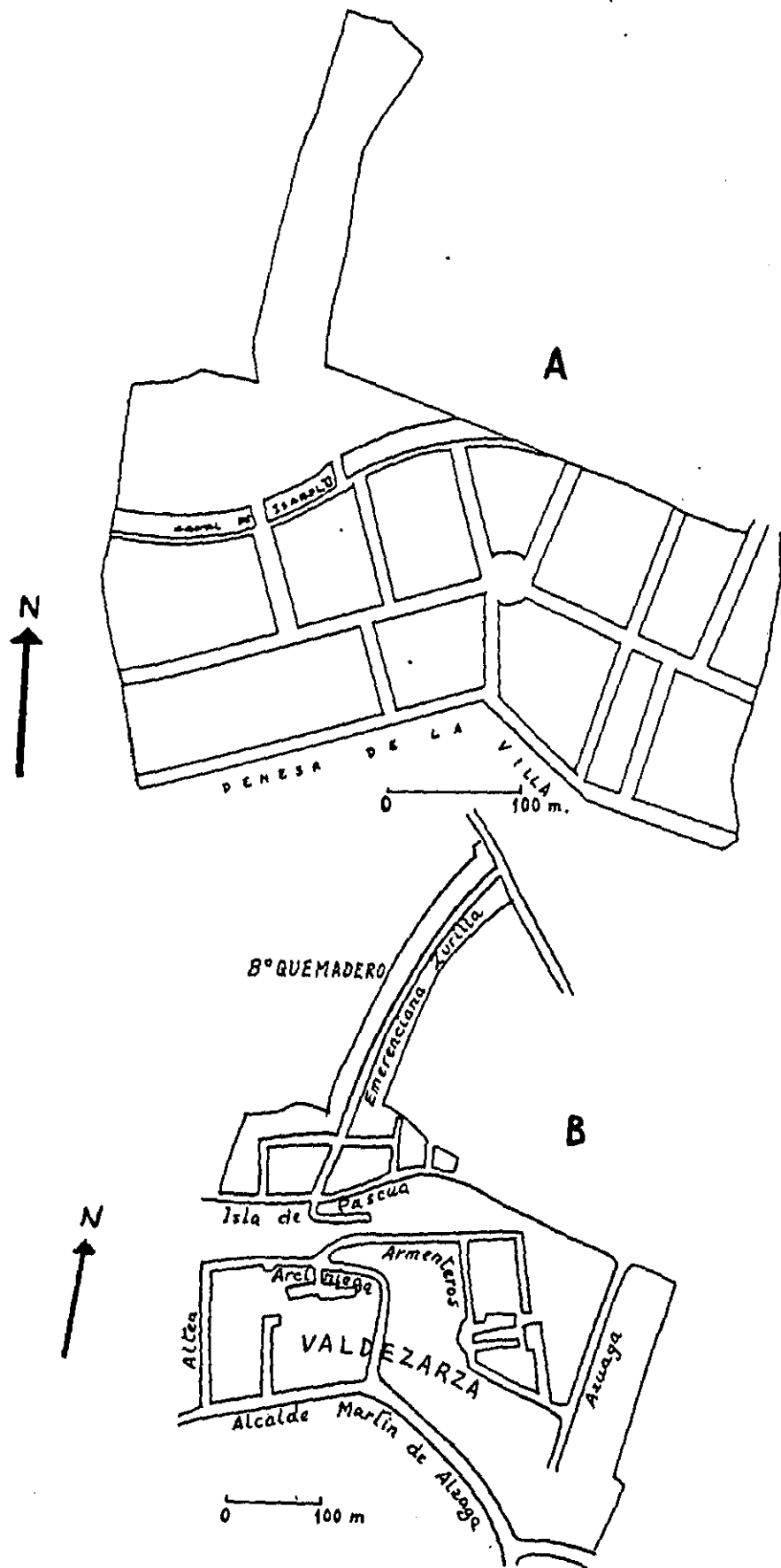


FIG. 4.- Trazado de la Colonia Pinar de la Paloma. A) Proyecto presentado en 1927. B) Red viaria actual .



Foto 3.- La parcelación de Emerenciana Zurilla o barrio del Quemadero, trazada a finales de los años veinte, es ocupada, en su mayor parte, antes de la anexión, por viviendas de caracteres rurales que tienen una infraestructura muy deficiente, como resultado de la autoconstrucción.



Foto 4.- Enlace del norte de la colonia de Peña Grande (en primer plano) con el sur de la colonia Baena (al fondo). La permanencia de espacios vacíos, unida al desnivel topográfico original, aún en la actualidad, una segregación física que sólo encuentra solución en la parte más oriental.

1925, de la licencia del trazado viario. La primera etapa, realizada por Manuel Baena en 1926, prolonga hacia la periferia, hasta el Camino de Valdeyeros (foto 5), algunas de las calles de la Colonia de Peña Grande y, a partir de ellas, se trazan calles transversales que se extienden hasta el límite de la propiedad (fig. 5). De este modo, quedan definidas tres manzanas en el interior y ocho que lindan con las propiedades vecinas. En total, se dividen en 113 parcelas entre las que dominan las de superficies comprendidas entre 200 y 250 m², le siguen 25 que tienen entre 250 y 300 m² y existen 2 que superan los 500 m².

Las siguientes fases son planteadas en 1932 y obtienen la licencia en 1934. Una se localiza de forma discontinua al este de la anterior y se debe también a la actuación de Manuel Baena en otra de sus parcelas rústicas (11). En esta parcelación se prolongan las calles de Angelita Camarero y Dr. Mazuchelli y se crea la de Alicia Baena, dividiendo el espacio en 31 solares de superficies semejantes a la precedente, aunque es mayor la proporción de parcelas de más de 300 m². La última actuación es realizada por Juan de las Heras que extiende la colonia hacia el suroeste con el trazado de las calles Juan Peña, Constanacia y Doctor Reinoso (12) y segrega parcelas de mayor superficie que alcanzan hasta los 1.000 m².

La Colonia de la Suerte (13) localizada en el lugar de Valdeconejos-La Suerte obtuvo la licencia de apertura de calles en 1930 y es lotificada por Luisa Andrés en 1934,

(11) A.V.S. 43-101-227 "Parcelación de Manuel Baena", 1932.

(12) En ocasiones se ha encontrado que los aparejadores actúan sobre el espacio cediendo su nombre (Fernández Clausells) o parcelando ellos mismos. Un ejemplo es Juan de las Heras que es el aparejador que realiza la parte técnica de las parcelaciones de Manuel Baena en la Colonia de la Salud, y que compra los terrenos localizados al suroeste de la 1ª fase para actuar como parcelador sobre los mismos.

A.V.S. 43-101-202 "Parcelación de Juan de las Heras", 1932.

(13) A.V.S. 43-96-70 "Parcelación de Luisa Andrés en el sitio de La Suerte", 1934.



Foto 5.- Colonia Baena. En su borde norte sus calles entran en contacto con el Camino de Valdeyeros - actual c/ Ramón Gómez de la Serna - a través de caminos sin asfaltar, que prolongan las calles de Sandalia Navas y Antonia Baena y mantienen las pendientes originales. La construcción inicial se reduce a la ocupación de algunas parcelas de forma discontinua.



Foto 6.- Avenida de Juan Andrés, límite oriental de la Colonia de la Suerte. A la izquierda de la imagen se mantiene el trazado proyectado que sufre la ocupación de las nuevas formas de construcción. A la derecha, comienza la Ciudad de los - Postas

cuando ya se había iniciado el trazado de las calles Democracia (hoy San Gerardo) y Julián Besteiro (Regina Alvarez) de 10 y 8 m respectivamente. La calle principal, Juan Andrés, se traza en el límite oriental de la propiedad (foto 6), y de ella parten, hacia el oeste, calles de alineamiento oblicuo que encuentran cierta dificultad en su recorrido a causa de la topografía. En el conjunto se segregan 114 parcelas que presentan un fondo máximo de 25 a 28 m, con una superficie media de 390 m² (fig. 6).

Por último, pueden encuadrarse en un mismo apartado las restantes parcelaciones, todas ellas realizadas sobre fincas de tamaño mucho menor (de 0,44 a 1,80 Ha), donde los propietarios rurales, sus herederos o los denominados parceladores (14) actúan de forma semejante.

El número de divisiones documentadas entre 1925 y 1934 es de seis (15), pero se hicieron muchas más, como se desprende del número de calles de similares características relacionadas en el Nomenclator de 1934 (fig. 7), de las licencias de construcción concedidas para edificar en dichas calles y de la información oral obtenida de los vecinos sobre el origen de las calles Murias, Santiago y del Barrio Belmonte (fotos 7 y 8).

Las características de estas parcelaciones se pueden sintetizar en los siguientes rasgos: sobre las estrechas y alargadas parcelas rústicas se trazan, o bien una

(14) La actuación de los parceladores en el extrarradio puede verse en Mas, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria del Extrarradio norte de Madrid", *Ciudad y Territorio* 1/1979, pp. 77-86, pg. 80.

Entre las personas que realizan pequeñas parcelaciones en el noroeste destaca Antonio Fernández que se encuentra implicado en numerosas operaciones de parcelación y transmisión. En la zona de Valdeconejos actúa como copropietario de Joaquín Reig; en el sitio de La Paja hace de intermediario en el proceso de parcelación de la calle María Blanco aunque, posteriormente, figura como propietario de dicha calle; y, por otra parte, aparece como comprador de solares en el sector de Peña Grande.

(15) Ver cuadro nº 1 y figura 1.

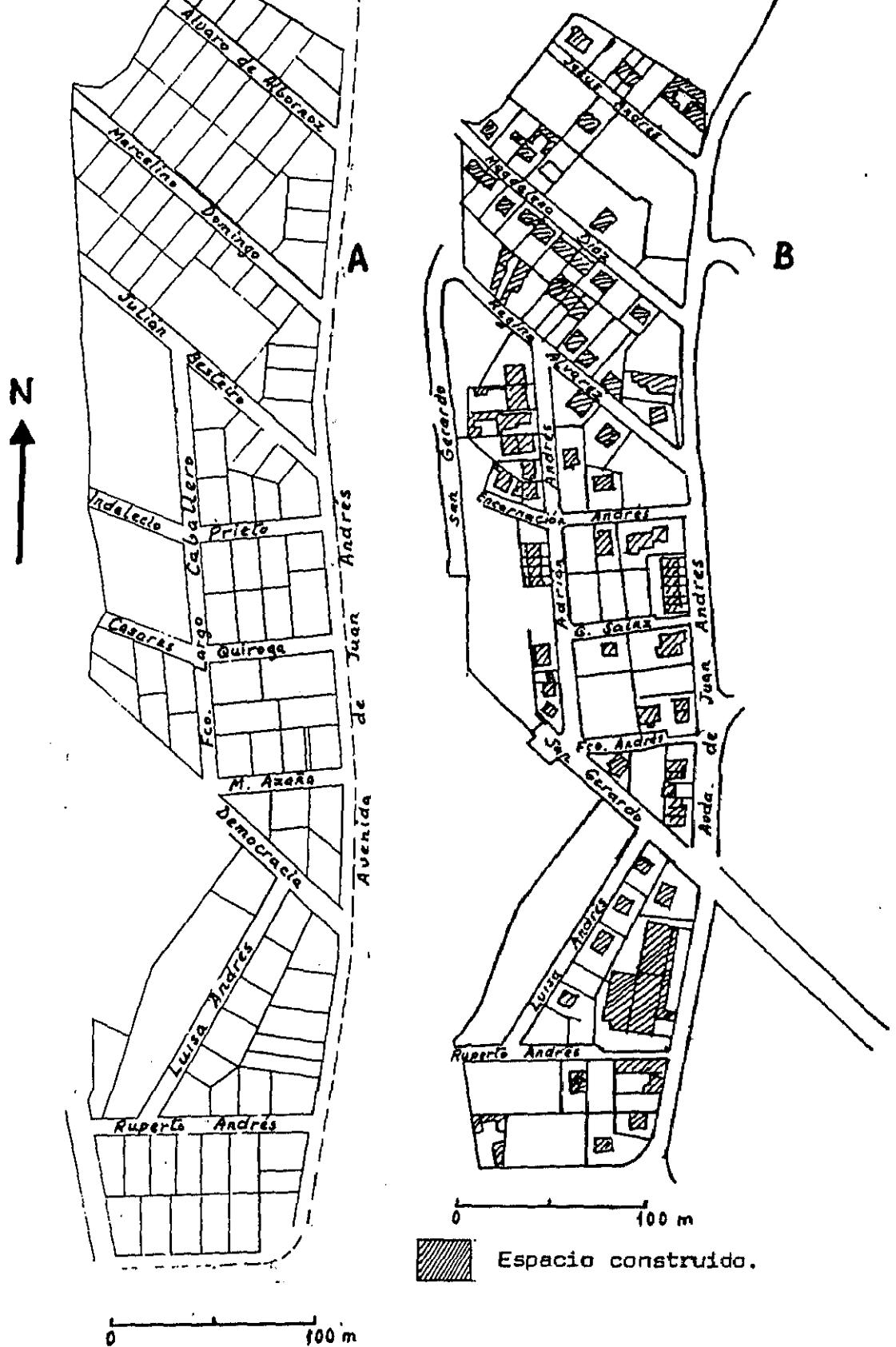


FIG. 6.- Trazado y parcelación de la Colonia de la Suerte.

A) Propuesta autorizada en 1934. B) Situación en 1983.

Fuente: A.V.S.: Expedientes 43 - 96 - 70. Planos Parcelarios 1/2.000, 1983.

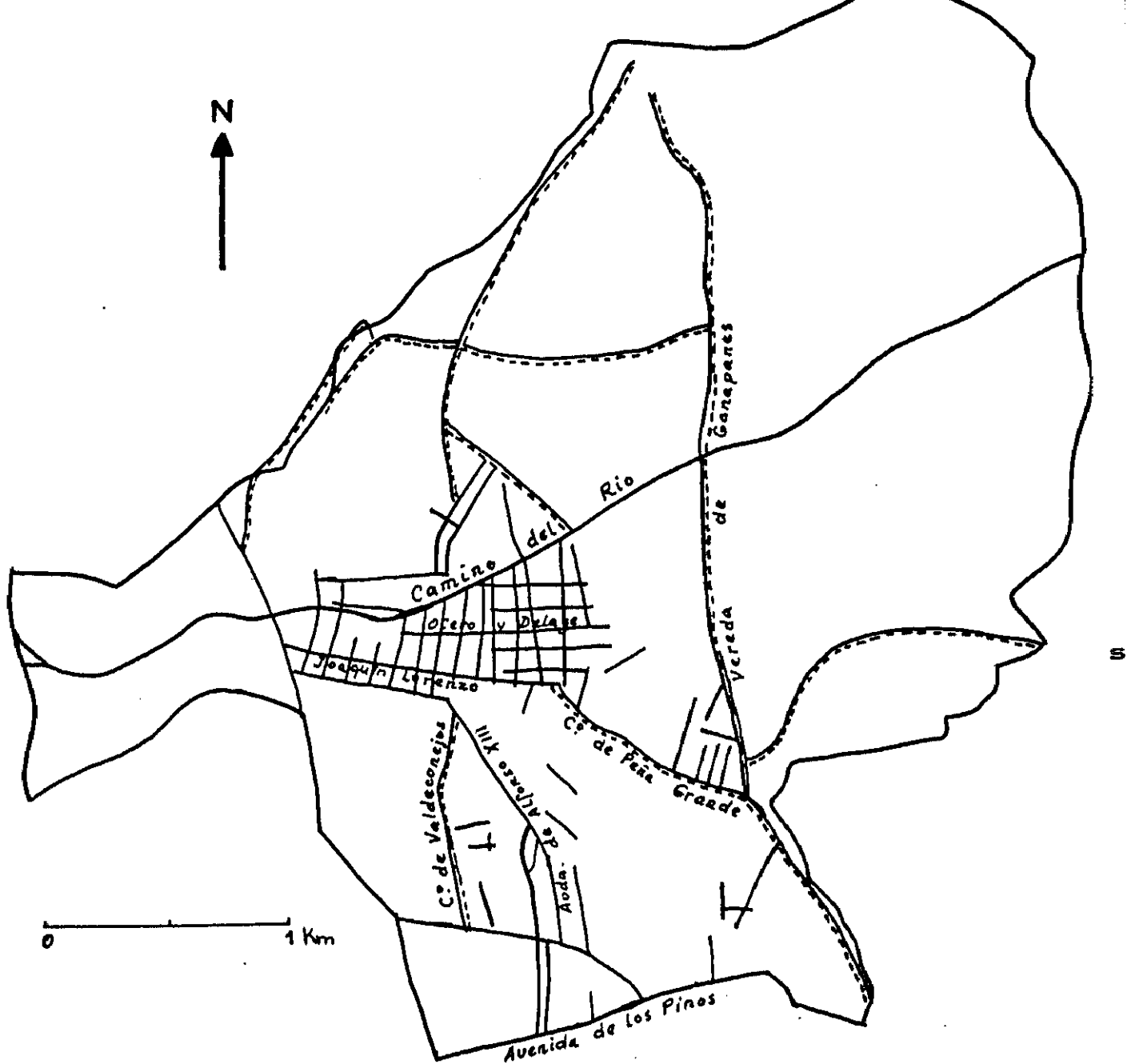


FIG. 7.- Calles trazadas en 1934.

Fuente: Nomenclator de 1934. Elaboración propia.



Foto 7.- Peña Chica. Espacio configurado fundamentalmente, por calles que saliendo del camino de Peña Gende recorren el antiguo sector de la Tacona. Sus trazados paralelos y de cortos recorridos sirven de linde a discontinuas y deficientes construcciones.

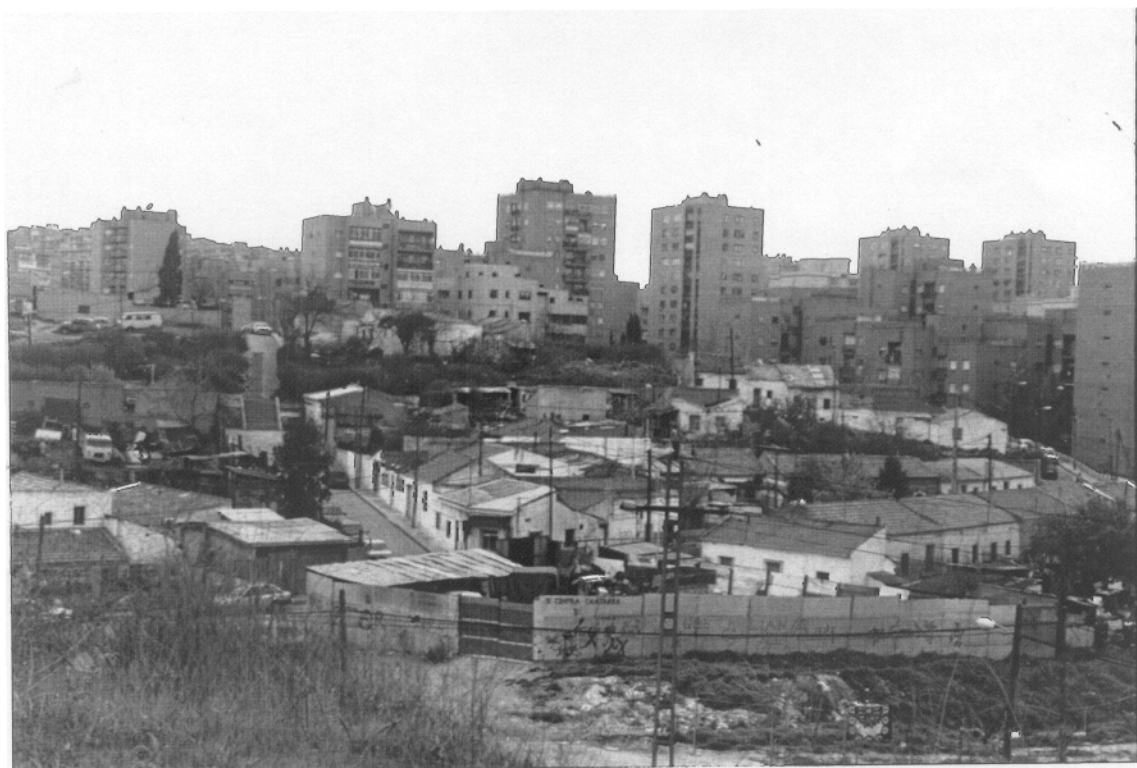


Foto 8.- El Cerro Belmonte, localizado en el lugar donde se encuentran la Vereda de Ganapanes y el camino de Peña Grande, presenta una ocupación más densa, que mantiene junto a sus viviendas, patios y parcelas destinados a usos marginales.

calle central que guía las divisiones hechas hasta las lindes (como es el caso de la calle Antonio Reig) (fig. 8), o bien se parcela el interior de la finca trazando las calles en las lindes, compartiendo, en este caso, la superficie destinada a viario con los propietarios vecinos, que también se benefician así de los nuevos trazados (como ocurre en las calles Fernández Clausells y José Fontanés). Los solares presentan, en general, superficies medias más reducidas que en los casos anteriores, ya que, aunque son frecuentes las parcelas de 200 a 250 m², el porcentaje de las de menos de 200 m² es más elevado.

Las actuaciones dominantes tras la guerra civil son la consolidación y la construcción de las parcelas mencionadas, así como la subdivisión de los solares lotificados inicialmente. Aunque hay que señalar que poco antes de la anexión, se introducen nuevos sistemas de parcelación al construirse el Poblado de San Francisco y, sobre todo, al iniciar la Inmobiliaria Alcázar S.A. la Ciudad Puerta de Hierro, ya que su intervención supone el comienzo de un nuevo trazado en la zona analizada, al proceder a la explotación y a la realización de calles con un recorrido sinuoso, para adaptarse a la topografía y para crear un ambiente agradable y de intimidad, rompiendo así, con el sencillo, tradicional y monótono sistema reticular. Las parcelas son de gran tamaño, comparadas con las generadas en los sectores ya analizados, y sus formas son más irregulares.

Como resultado de todo este proceso, en 1950 la estructura parcelaria rural ya ha sufrido una importante transformación en el sector de Peña Grande y en el de Valdeconejos, mientras que en otros sectores los cambios son tan puntuales que se mantiene la morfología rural, solamente salpicada por pequeñas calles sin urbanizar.

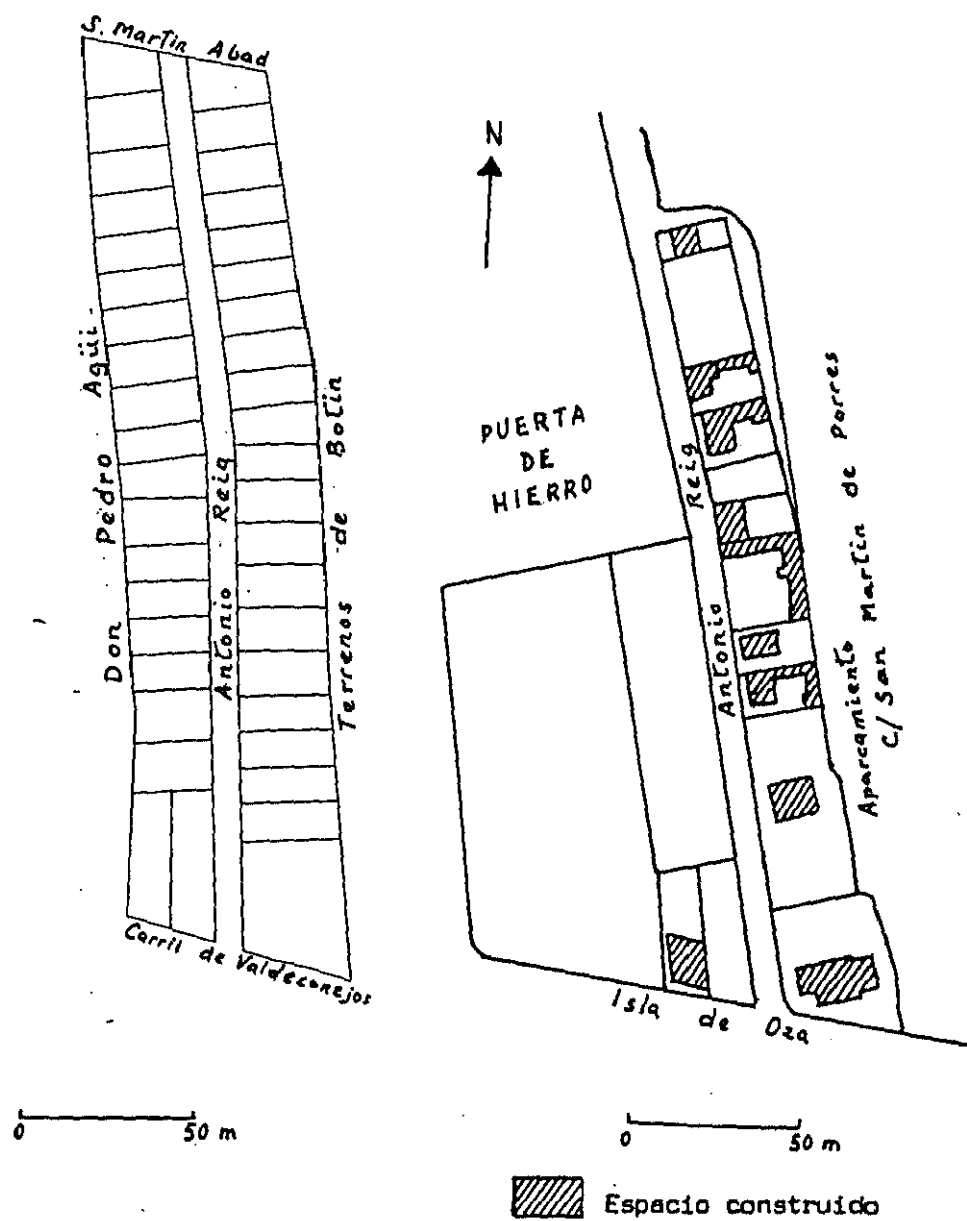


FIG. 8.- Parcelación de la calle Antonio Reig A) Trazado propuesto en 1927. B) Situación en 1983.

Fuente: A.V.S. Expediente 43-97-78. Plano Parcelario 1/2.000, 1983.

1.2.- La urbanización del espacio parcelado.

El nivel de urbanización que acompaña a las parcelaciones es mínimo. Las calles trazadas tienen una anchura de 8, 10 ó 12 metros, mientras que algunas de las que tienen su base en los antiguos caminos vecinales mantienen una anchura menor, como por ejemplo la avenida de Alfonso XIII (antiguo Camino de Valdeconejos) que solamente mide 5 m (4 de calzada y dos laterales de 0,50 m cada uno) (16). En general, puede afirmarse que más que calles son espacios alineados que ordenan el límite de la construcción ya que casi todas ellas (muchas hasta hoy) permanecen como caminos de tierra, sin empedrar ni asfaltar (foto 9), sin alcantarillado, y manteniendo los rasgos originales de la topografía al no haberse procedido, en algunos casos, ni tan siquiera a la explanación del terreno antes de la venta de los solares o de la construcción (foto 10). Estos aspectos informan del grado de cumplimiento de las normas municipales respecto al trazado de las calles y su adecuación previa a la venta de solares. En este sentido es significativo el rechazo por parte del Ayuntamiento de Fuencarral de la calle María Blanco. Esta calle fue cedida gratuitamente por su propietario, Antonio Fernández, en 1936, pero el Ayuntamiento pospuso la cesión hasta que reuniera unas condiciones mínimas de urbanización, ya que al analizar el estado en que se encontraba, comprobó que había sido trazada en 1928, algunos solares estaban contruidos, existía alumbrado público establecido por el propio Ayuntamiento, pero su pavimento era de tierra corriente sin ningún tipo de conservación (17).

En el desarrollo de otros aspectos de la infraestructura como el abastecimiento de agua, la instalación de

(16) A.V.S. 43-141-3 "Solicitud del Ayuntamiento de Fuencarral a la Diputación de Madrid de la cesión del camino vecinal de la Dehesa de la Villa por Peña Grande a la Carretera de Fuencarral a la Playa".

(17) A.V.S. 43-118-61 "Cesión de la calle María Blanco al Ayuntamiento de Fuencarral".



Foto 9.- Calle Isla de Cabo Verde, en el borde norte de la colonia de Peña Grande. Su aspecto bien puede ejemplificar la fisonomía que debieron tener las calles en sus momentos iniciales, sin pavimentar y salpicadas de los postes de la luz y, más tarde, del teléfono.



Foto 10.- Final de la calle Otero y Delage. Un hecho frecuente, entre los años veinte y cincuenta, es terminar el trazado de una calle cuando las condiciones topográficas dificultan y encarecen su realización. La forma de resolver tal inconveniente es mediante escaleras más o menos mejor construidas.

fluido eléctrico en las calles o los transportes con Madrid, los años treinta suponen una etapa importante en la que se inician y resuelven los expedientes necesarios para su instalación, tanto por parte de los propietarios de los terrenos, principalmente de la Colonia de Peña Grande, como por parte del Ayuntamiento.

El abastecimiento de agua para las barriadas de Valdeconejos, Peña Grande y limítrofes (Barrio de la Salud o Baena) es solicitado, por primera vez, al Canal de Lozoya en 1931 por la Sociedad "Fomento de Peña Grande", pero entonces sólo conseguiría promesas (18). Las gestiones continuaron y en 1935, según consta en el mismo expediente, obtuvo una concesión de agua del Canalillo para una calle de Valdeconejos, a consecuencia de lo cual, se reunió una comisión de la Sociedad mencionada, constituida por algunos propietarios como Joaquín Lorenzo y Leopoldo Gómez, que no consiguieron materializar aún la pretendida concesión. Esta se obtiene en 1936 al ser aceptado el proyecto del Sr. Gómez Gil (representante de la Sociedad). A partir de la aprobación se constituyó la Cooperativa Hidráulica de Peña Grande, que se comprometía a pagar el total de la obra de la red de distribución, pudiéndose establecer hasta 620 tomas de agua. Para llevar a efecto la traída del agua desde el Canal de Lozoya a la Colonia de Peña Grande, contribuyeron 154 vecinos con la aportación de 132.000 pts. para contratar 350 m3 diarios (cuadro nº 2).

El alumbrado eléctrico fue instalado por el Ayuntamiento en los principales caminos y en las calles en las que se va edificando, y la comunicación con Madrid, como ya se ha indicado, sufre una importante mejora desde 1932, al entrar en funcionamiento la línea de tranvía de Cuatro Caminos a Peña Grande, aunque lo accidentado del terreno

(18) A.V.S. 43-142-3 "Abastecimiento de agua a las barriadas de Valdeconejos, Peña Grande y limítrofes".

CUADRO No 2

NUMERO DE PROPIETARIOS DE PENA GRANDE QUE CONTRIBUYEN A LA TRAIDA DE AGUA DEL CANAL DEL LOZOYA EN 1936.

Número de Propietarios	Calles	m3/diarios	Pesetas aportadas
27	Joaquín Lorenzo	73	28.500
20	Fuencarral	66	23.000
19	Menéndez Pelayo	41	15.000
15	Torrijos	26	10.500
10	Carlos III	10	5.000
5	Serrano	7	3.000
4	Juan Bravo	7	3.000
5	Canalejas	13	4.500
8	Floridablanca	22	8.000
15	Villalágrima	29	11.000
4	Fulgencio de Miguel	4	2.000
22	Juan Romero	52	18.500
TOTAL 154		350	132.000

Fuente: A.V.S. Expediente 43-142-3.

hace lento el recorrido. Por otra parte, en los años cuarenta mejora notablemente el acceso a Fuencarral al construirse la Carretera de la Playa sobre el antiguo Camino del Río.

No obstante, las deficiencias en la infraestructura y, sobre todo, en el equipamiento eran importantes como se desprende de la larga solicitud realizada durante la República por el Ateneo del Partido R.R.S. de Peña Grande a los concejales del mismo, para que se subsanen las deficiencias de puesto de médico y farmacéutico, casa de socorro o clínica de urgencia, construcción de lavaderos, traída de agua, créditos para arreglo de calles y caminos vecinales, aumento de las luces de alumbrado eléctrico, se cree una escuela de párvulos de Peña Grande, puesto que las dos que existen son insuficientes para la población escolar, y se vallen "los arroyos que son un peligro verdadero, ya que han caído algunas personas en el pasado invierno" (19).

El grado de urbanización descrito se mantiene durante casi todo el período analizado y las condiciones sanitarias siguen siendo deficientes en los años cuarenta. Por ello, Paz Maroto señala en 1944 que estos núcleos requieren saneamiento y la Dirección General de Sanidad oficia en 1947 al Ministerio de Obras Públicas para que haga un estudio del proyecto de los colectores que se precisan para la Colonia de Peña Grande, a petición de la solicitud formulada por la Sociedad "Fomento de Peña Grande" (20).

(19) A.V.S. 43-175-53 "Petición del Ateneo del Partido R.R.S. de Peña Grande sobre el estado general de la barriada".

(20) Revista Gran Madrid nº 2, 1948. Acuerdos nº 213 y 219.

2.- EL PROCESO Y LAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION HASTA 1950.

El proceso de construcción se inicia de forma paralela a las parcelaciones que ofertan los solares para edificar aunque no reúnan las condiciones mínimas de urbanización. La edificación tiene un carácter fundamentalmente residencial, y su origen y su dinámica están en función, como ya se ha indicado, del desequilibrio que existe en Madrid desde principios de siglo entre la oferta y demanda de viviendas (21). El agravamiento de este problema y los precios del suelo inferiores a los del Extrarradio (22) explican, así, la edificación de las afueras.

Los valores del suelo confirman este aspecto y ponen de relieve la inexistencia de una situación homogénea y estática, ya que el comportamiento de los precios en su interior es similar al de otros sectores y descienden hacia la periferia y, dentro de él, son más elevados en las zonas mejor comunicadas o de mayor grado de urbanización, a la par que aumentan con el paso del tiempo como consecuencia de la evolución de los precios en general y del cambio relativo que sufre su localización respecto a la ciudad y a las vías de transporte.

Los precios del suelo en los terrenos de Chamartín de la Rosa, que permanecen sin edificar, permiten conocer los valores existentes en las zonas rurales y la tendencia de éstos cuando el espacio se mantiene fuera de la influencia directa de Madrid. En la figura 9 se expresa

(21) Brandis, D. en "El paisaje residencial en Madrid", MOPU, 1983, dice en la pg. 146: "en el conjunto del periodo (1900-1930) el incremento de población aumenta en mayor medida que en el parque inmobiliario, esto se debe principalmente a la reducción experimentada en la construcción de viviendas a partir de los quince primeros años ... como consecuencia de la crisis económica que afecta al ramo de la construcción".

(22) Sirva de referencia de los valores existentes en el extrarradio más próximo los del límite sur de la zona estudiada. En las proximidades de la Dehesa de la Villa los precios oscilan, en 1935, entre 18 y 32 pts./m². (Brandis, D., op. cit. pg. 150).

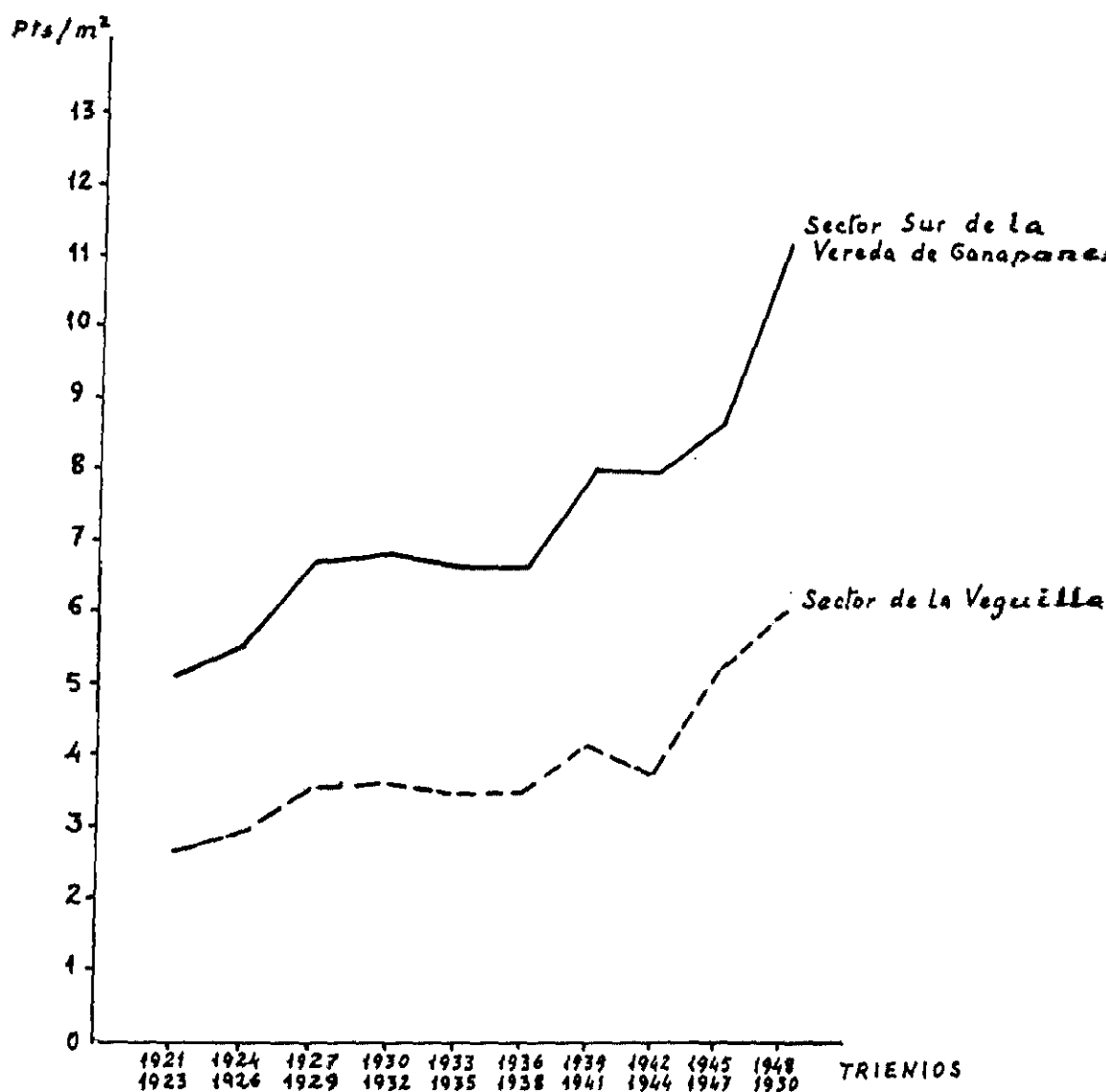


FIG. 9.- Evolución de los índices de valores del suelo al este de la Vereda de Ganapanes entre 1921 y 1950.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid.- Índices de valores del suelo. Imprenta Municipal 1954.

esta tendencia así como la diferencia que hay entre los terrenos localizados al sur, en el sector de Ganapanes, y algo más al norte, en la Veguilla. En ambos, la tendencia de los valores índices es semejante: aumentan lentamente en los años veinte, se congelan en la década de los treinta y se recuperan a partir del trienio 1945-47, pero siempre se mantienen por encima los valores en el comienzo de la Vereda de Ganapanes, próximo al camino de Peña Grande, que varían en estos años de 5 a 11,40 pts./m², mientras que en la Veguilla se sitúan entre 2,6 y 5,3 pts/m² (23).

En el sector de Valdeconejos, en principio, los valores son similares, pero el proceso de parcelación y edificación que sufre conllevan a una revalorización del conjunto. En 1948, cuando la Inmobiliaria Alcázar S.A. solicita conocer, a través del Ayuntamiento de Fuencarral, el valor del metro cuadrado según el índice de valoración municipal, éste se encuentra en 13,95 pts. en la confluencia de la tapia de El Pardo con el Camino de la Dehesa, en el sector próximo a la Ciudad Universitaria, y disminuye hacia los sitios de Valdeconejos y La Suerte, donde oscila entre 9 y 10 pts./m² (24).

Sin embargo, el mejor ejemplo de la revalorización que sufren estos terrenos con el cambio de uso y con el tiempo es la experimentada por la Colonia Peña Grande. En 1920, la diferencia del valor del suelo, según se califique como rústico o urbano, varía de 1 a 14; éste último se triplica en seis años y vuelve a duplicarse en los cuatro años siguientes, mientras el primero se mantiene práctica-

(23) Estos valores están muy por debajo de los que existen en otros sectores de Chamartín afectados directamente por el crecimiento de Madrid. Así, el valor más alto se encuentra en la parte oriental de la actual Castellana, que en el trienio 1948-51 se eleva a 48 pts./m² y duplica su valor en el trienio siguiente, alejándose cada vez más de los que existen en nuestra zona.

(24) A.V.S. 43-174-36 "Compra de terrenos por la Inmobiliaria Alcázar S.A. para la construcción de la Nueva Ciudad Puerta de Hierro".

mente en toda la década (25). Y esta intensa revalorización favorece, sin duda, la aceleración del proceso de segregación en los sectores que, dentro de la Colonia, se mantienen como rústicos.

2.1.- El desarrollo de la edificación.

Las normas que controlan la edificación hasta aprobarse el Plan General de Ordenación de Madrid (1946) son, al igual que para las parcelaciones, muy simples y concretas. Para realizar cualquier obra es necesaria la concesión de una licencia por parte del Ayuntamiento correspondiente y para su obtención es suficiente con hacer constar la localización de la obra, la planta del nuevo edificio (o la del antiguo con las mejoras o ampliaciones a realizar) elaborado por un aparejador, donde conste también la ubicación de la fosa séptica que permita la evacuación de las aguas residuales, así como una memoria sobre los aspectos constructivos de la fachada y del interior.

La dinámica de la ocupación ya se ha dicho que es bastante lenta si se compara con otras zonas de las afueras de Madrid (26), sin embargo, dentro del término de Fuencarral, los barrios de Peña Grande y Valdeconejos se muestran, durante muchos años, como los núcleos más activos en el ritmo de la edificación, y así se refleja en la relación que existe entre el número de expedientes tramitados por el Ayuntamiento de Fuencarral para el conjunto del municipio y

(25) Leopoldo Gómez Rodríguez compra en 1920 tierras de viña junto al Camino de Labradores por precio de 0'10 pts./m² (A.V.S. 43-102-28). Ese mismo año y en la misma colonia, Joaquín Lorenzo vende un solar segregado según el nuevo trazado viario, pero con las calles sin urbanizar, a 1'47 pts./m² (A.V.S. 34-102-32) y esta parcela cambia de manos en 1926 por un precio de 5'83 pts./m² (A.V.S. 43-102-40). Este aumento continúa en los años siguientes y así se manifiesta en la venta que se realiza en 1930 del solar colindante por un valor de 12'46 pts./m² (A.V.S. 43-102-34).

(26) Esta dinámica caracteriza el crecimiento de todo el término de Fuencarral que, al igual que Vicálvaro, experimenta un crecimiento lento y de ritmo rural, al no tener ningún barrio en contacto directo con Madrid. (Terán, M. de "El desarrollo espacial de Madrid a partir de 1868", Estudios Geográficos nº 84-85, 1961, pp. 599-615, pg. 612.

para la zona de estudio en concreto, ya que a ésta le corresponden los mayores porcentajes -más del 50%- de los expedientes tramitados durante el período de 1924 a 1929, el año 1931 y prácticamente, todos los años posteriores a 1939 (cuadro nº 3).

Hasta 1924, los expedientes que se gestionan por el Ayuntamiento son escrituras de compra-venta, pero a partir de esta fecha se produce un aumento en la variedad de los mismos y una cierta continuidad en su tramitación. El análisis de los 564 gestionados entre 1924 y 1953 permite conocer la finalidad que persigue cada uno de ellos y sintetizar el ritmo de la edificación en las dos entidades más destacadas: Valdeconejos y Peña Grande. Para ello se han establecido dos grupos de expedientes, en uno se han incluido únicamente las licencias de construcción de viviendas de nueva planta, mientras en el segundo se incluyen todas las licencias correspondientes a otros trámites, desde las de parcelación y reforma, reconstrucción o ampliación de edificios, hasta los expedientes de arreglo de aceras realizados por el Ayuntamiento, así como los de nueva alineación o de declaración de ruinas (fig. 10).

En el volumen de expedientes tramitados se diferencian netamente dos etapas. Una anterior a 1936, en la que se expiden el mayor número, 385, coincidiendo con las instalaciones de la población en las primeras parcelaciones, y otra, después del bache generado por la guerra civil, que se muestra menos activa y se mantiene hasta el año 1952 en que los trámites quedaron centralizados en el Ayuntamiento de Madrid.

En ambas etapas, por otra parte, existe un claro dominio de las gestiones relacionadas con licencias de nueva construcción, aunque es mucho más acentuado en los primeros años de la ocupación que después de 1939 en que hay una mayor diversidad como consecuencia de la proporción

CUADRO Nº 3

NUMERO DE EXPEDIENTES TRAMITADOS PARA CONSTRUCCIONES, RECONSTRUCCIONES Y REFORMAS ENTRE 1924 Y 1945.

Años	Fuencarral número (a)	Zona de estudio			% (b) respecto (a)
		P. Grande	Valdeconejos	Total (b)	
1924	4	1	1	2	50,00
1925	17	6	8	14	82,35
1926	23	9	10	19	82,60
1927	60	26	18	44	73,33
1928	48	14	14	28	58,33
1929	55	11	20	31	62,00
1930	94	23	14	37	39,36
1931	47	15	14	29	61,70
1932	211	17	31	48	22,74
1933	190	18	13	31	16,31
1934	149	28	13	41	27,51
1935	161	30	25	55	34,16
1936	19	4	2	6	31,57
1937	-	-	-	-	-
1938	-	-	-	-	-
1939	20	6	6	12	60,00
1940	31	8	9	17	54,83
1941	34	7	14	21	61,76
1942	27	7	8	15	55,55
1943	25	7	4	11	44,00
1944	32	7	10	17	58,12
1945	42	10	8	18	42,85
	1.289	254	242	496	38,47

Fuente: A.V.S. 43-97-146; Inventario 130. Elaboración propia.

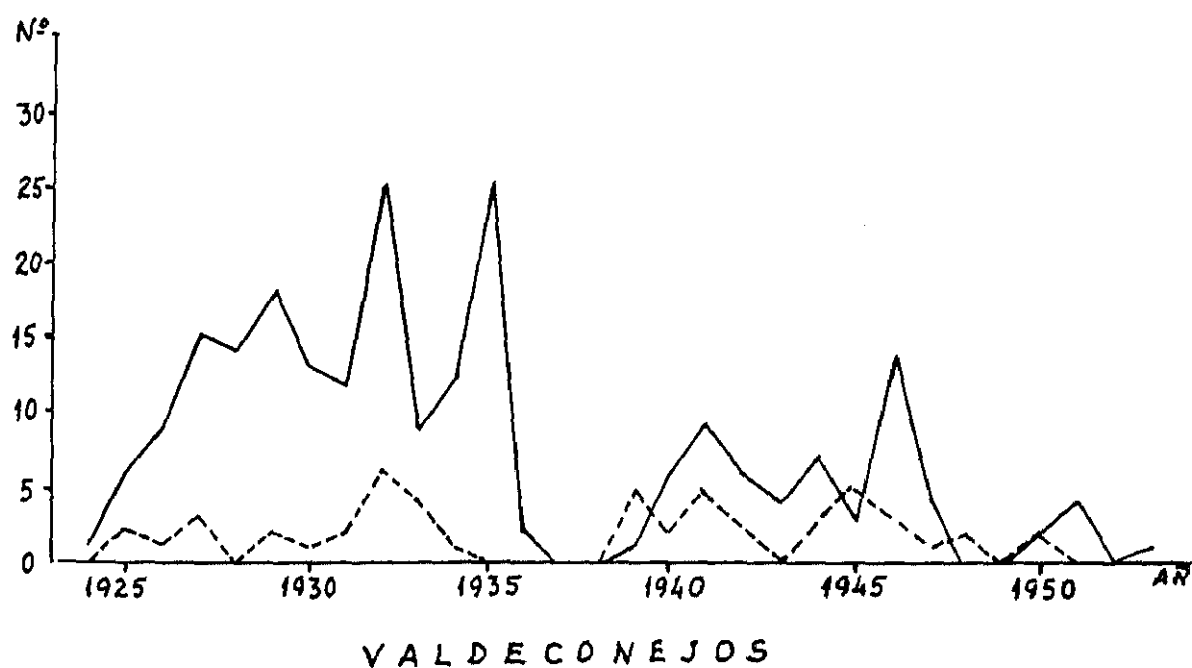
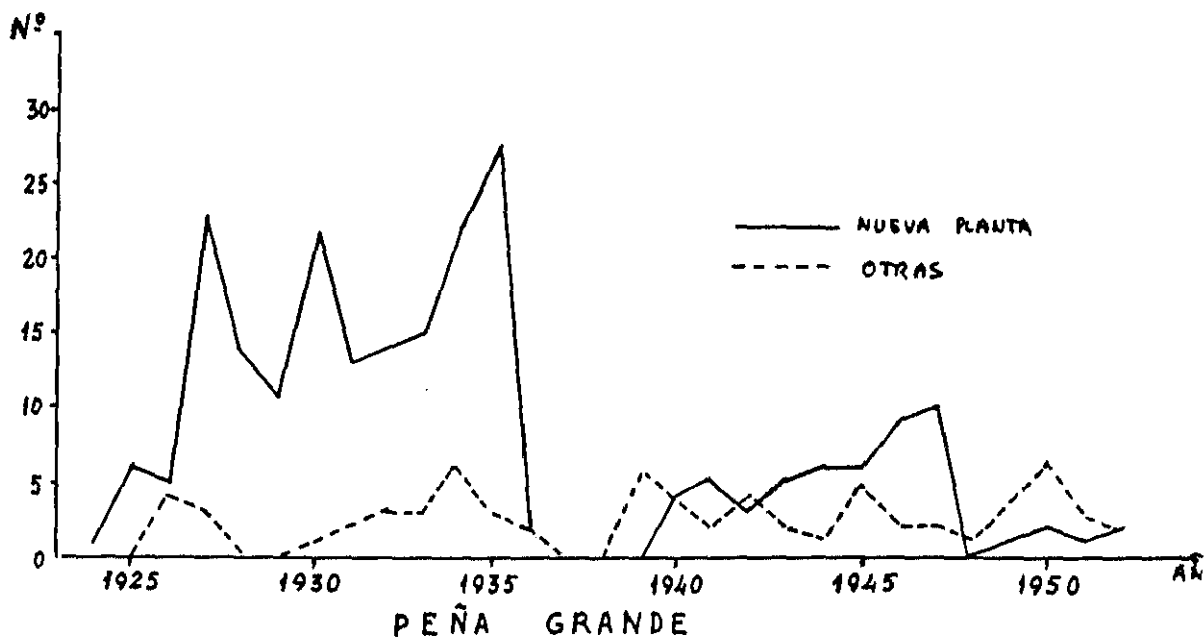


FIG. 10.- Licencias para construcciones, reconstrucciones y reformas tramitadas en Peña Grande y Valdeconejos entre 1924 y 1953.

Fuente: A.V.S. Inventario 130.

de licencias concedidas para reconstrucciones de viviendas deterioradas durante la guerra o para ampliar edificios residenciales, y para construir cobertizos o talleres en los espacios libres de las parcelas construidas. No obstante a ello hay que añadir que el número de licencias para la construcción de nuevas viviendas es muy reducido -51 en Peña Grande y 60 en Valdeconejos- y no refleja el ritmo real de la construcción que, para el período intercensal 1940-1950, eleva el número de edificios en 535 inmuebles en Peña Grande y 285 en Valdeconejos.

Esta diferencia numérica implica necesariamente una construcción ilegal de gran envergadura que es denunciada por los guardas municipales y aunque este hecho no es nuevo en la zona, pues en 1930 se solicitan 37 licencias de construcción para pequeñas viviendas ya edificadas por jornaleros o por personas "que lo necesitan", en los barrios del Quemadero -22 viviendas-, Peña Grande -13- y al norte del Camino del Río -2- (27), sí lo es la intensidad que alcanza a finales de los años cuarenta (28), tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores que establece la nueva calificación del espacio y limita la construcción en algunas de las barriadas ya iniciadas en el sector de Valdeconejos y Valdezarza.

El número de denuncias realizadas entre 1949 y 1952 se eleva a 256, correspondiendo a Peña Grande, aproximadamente, el 75%. Los tipos de obras que se incluyen en ellas -la construcción de viviendas, los muros de cerramiento, la ampliación de viviendas o cobertizos y naves nuevas-, y, sobre todo, sus características denotan la importancia que tiene la configuración de infraviviendas mediante este mecanismo.

(27) A.V.S. 43-95-122 "Expedientes para viviendas ya construidas".

(28) A.V.S. 43-127-1 y 43-128-1, y 2 "Construcción de casas sin licencias".

La forma más frecuente de edificación es la de viviendas de una o dos plantas, salvo raras excepciones, como la localizada en la calle Serrano de Peña Grande de 3 plantas. Las superficies de las viviendas denunciadas oscilan desde los 10 m² de una vivienda de la calle López Puigcerver, en Valdeconejos, o los 16 m² de algunas viviendas de la Veguilla (auténticas infraviviendas) hasta los 100 m² de media en las mayores, exceptuando nuevamente, casos como el mencionado en la calle Serrano que tiene una superficie de 223,40 m² en el semisótano, 362 m² en la primera planta, 230 m² en la segunda y 230,50 en la tercera, o algunos hoteles de Puerta de Hierro que también superan, en la primera planta, los 300 m².

Las multas impuestas suponen, en realidad, el pago de la licencia necesaria, que se establece, al igual que en éstas, en relación con la superficie edificada y el número de huecos al exterior. Sus valores oscilan entre 50 y 500 pesetas, en algunos casos se aproximan a las mil y, excepcionalmente, en la más elevada, es de 9.224 pts. impuesta a un edificio de dos plantas localizado en la carretera de la Playa Km 3,250, cuyo uso era el de vivienda y 22 cobertizos que se iban a utilizar como granja abierta, con una superficie total de 1.466,80 m². La construcción es promovida generalmente por los propietarios de los solares que residen, en un gran porcentaje, en Tetuán o en la propia zona de construcción, pero este dato no puede precisarse con exactitud al no constar en todas las denuncias.

Las causas que, en general, se alegan para no tener licencias son de muy diversa índole y se pueden encuadrar en los siguiente grupos. Por un lado, están aquellas que se exponen por parte de una población de escaso nivel económico y cultural, ante la necesidad imperiosa de una vivienda. En este grupo se incluyen aquellos que han construido por

precisión absoluta, a pesar de haberles sido denegada la licencia por la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid en aplicación de las nuevas ordenanzas de uso y edificación, además de los que declaran como eximente la "ignorancia del trámite como necesario para la construcción", la "falta de tiempo" o la "no disponibilidad económica" para realizar los planos y pedir la licencia.

Por otra parte, se encuentran los que no piden licencia por estar terminando viviendas comenzadas antes de 1936 e "irlas terminando como pueden" o por estar reconstruyendo y ampliando viviendas anteriores a la guerra.

Por último, son diferentes las justificaciones presentadas por los propietarios de los primeros hoteles de Puerta de Hierro, que creían que la Inmobiliaria Alcázar S.A., vendedora del solar, contaba con la autorización para los proyectos de construcción.

En cualquier caso, una vez pagada la multa, el edificio podía terminarse de construir o mantenerse sin problemas, de tal modo que mediante el pago de multas se va consolidando el proceso de configuración de las urbanizaciones marginales puesto que las multas constituyen el mecanismo de legitimación de la construcción (29). Desde otro punto de vista, las causas expuestas para explicar la ausencia de licencias reflejan el mecanismo que sigue la población de economía más deficitaria para poseer una vivienda: primero edifican una superficie mínima que divide en 2 o 3 estancias y, posteriormente, amplía esta superficie cuando económicamente puede hacerlo (30).

(29) Capel, H. "Capitalismo y morfología urbana en España. Los libros de la frontera", 1975, 142 p., pp. 105 y García, L. y Pulido, Y. op. cit. pp. 51.

(30) Este aspecto es descrito ampliamente por Busquets, J. "Política de vivienda versus urbanización marginal". *Ciudad y Territorio* nº , 1976, pp. 9-28.

2.2.- La configuración de un habitat de escasa calidad.

Los edificios que se levantan presentan, en su mayoría, una serie de características de clara influencia rural, comunes a otras zonas marginales de la periferia, aunque también se construyen algunos pequeños hoteles o casas de campo de mejor calidad que reflejan la finalidad inicial de algunas parcelaciones.

Estos dos tipos de construcción se realizan, en un principio, indistintamente sobre todo el espacio parcelado, sin que exista una concentración suficiente para establecer áreas morfológicas claramente diferenciadas que manifiesten una estructura espacial segregada de la población, a pesar de la clara correspondencia entre nivel social y tipo de vivienda ocupada. No obstante, debió de existir mayor homogeneidad y menor calidad en los edificios construidos sobre las pequeñas parcelaciones localizadas en los bordes del Camino de Peña Grande, en los sectores de Peña Chica, Belmonte y el Quemadero, que en el sector sur de Valdeconejos o en las colonias de Peña Grande, La Salud o Baena y La Suerte.

La población que se instala en los hoteles o casas de campo de segunda residencia está formada por empleados, abogados o algún industrial que viven en Madrid, preferentemente en la mitad norte de la ciudad (Barrios de Salamanca, Chamberí y Tetuán), mientras que en las viviendas de carácter rural se instalan jornaleros, obreros, chatarreiros, todos ellos personas de escasa cualificación.

Las características de la construcción más comunes pueden sintetizarse en edificios de una o dos plantas que ocupan una parte de la parcela dejando un pequeño jardín delantero y/o un patio trasero donde se realizan instalaciones complementarias: cobertizos, gallineros, etc, y

crean espacios de edificación aislada o cerrada definidos por la irregularidad y variedad de las formas en función del tamaño de las parcelas y de la calidad constructora.

La distribución en las viviendas es bastante sencilla y está condicionada fundamentalmente por la superficie y su disposición en una o dos plantas, pudiendo observarse que existen unos determinados elementos que singularizan la construcción en estos años.

Las viviendas de menos de 60 m², que suponen aproximadamente la mitad de las construidas con licencia, presentan una distribución que reduce al mínimo las superficies de circulación y responde a las necesidades mínimas de la familia, con tres o cuatro habitaciones de superficies reducidas, entre 6 y 9 m², que son utilizadas como dormitorios y comedor. Este último, en las viviendas más pequeñas, también realiza la función de recibidor o de zona de acceso a la misma, así como de distribuidor a las habitaciones. A estas dependencias se añaden la cocina y un pequeño espacio destinado a WC que en las primeras construcciones se localiza en el patio trasero (fig. 11 A y B). La fachada principal, que se repite insistentemente en las primeras construcciones, es de ladrillo visto de escasa calidad con una o dos ventanas y la puerta de acceso (foto 11), mientras que desde los años cuarenta los muros se enfoscan y se blanquean (foto 12).

Esta distribución presenta algunas variaciones cuando la casa se edifica sobre parcelas estrechas y alargadas (fig. 12 A y B) donde las necesidades de luz y ventilación exigen el trazado de un patio interior. Se trata de casas construidas en profundidad, respecto a la línea de fachada, que, a veces, conservan la forma sesgada o irregular de la parcela.

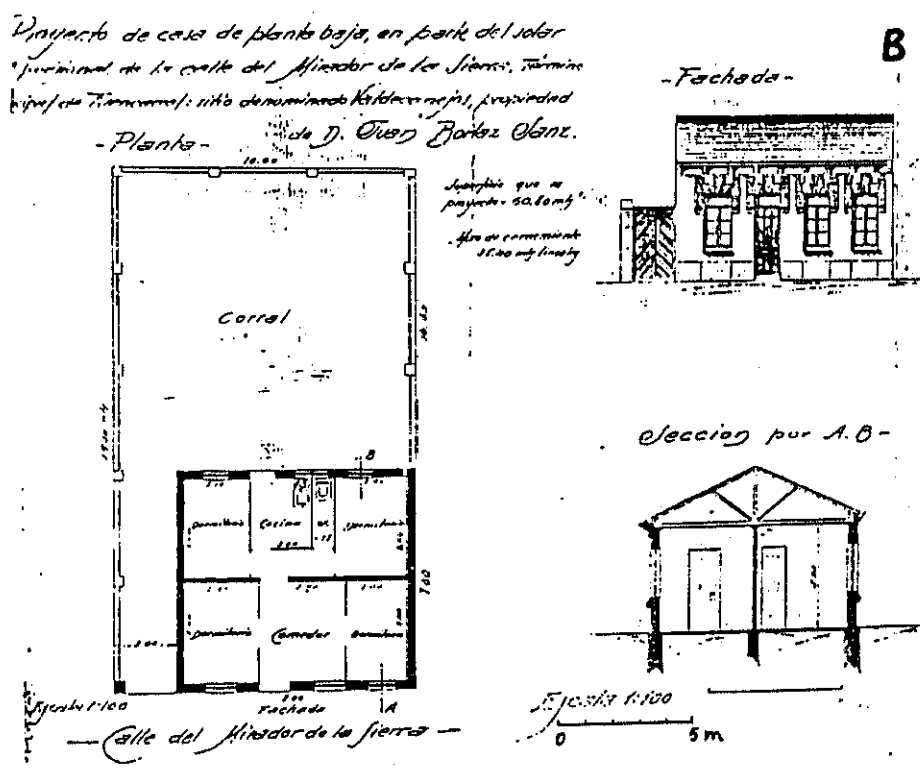
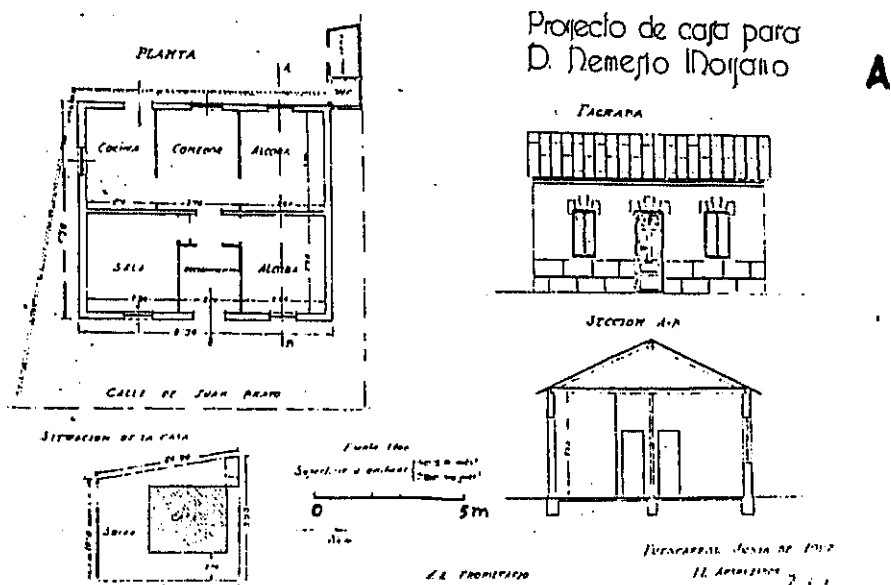


FIG. 11.- Distribución interior de las viviendas inferiores a 60 m².

A) Casa de nueva planta en la calle de Juan Bravo de Peña Grande (1927).

B) Casa de nueva planta en la calle Mirador de la Sierra de Valdeconejos (1930).



Foto 11.- En las primeras viviendas unifamiliares un signo de calidad es la construcción de la parte baja del edificio con bloques de granito, que dan aspecto de mayor solidez.



Foto 12.- Los edificios de la calle Mirador de la Sierra, en la colonia de Valdeconejos, muestran una imagen frecuente en las zonas de viviendas más antiguas. Unas han rehabilitado su fachada mediante el enfoscado y la pintura. Otras están abandonadas y en ruinas.

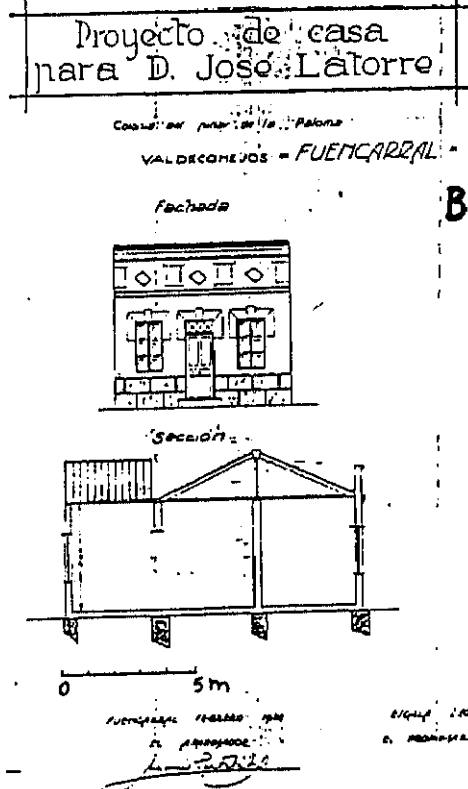
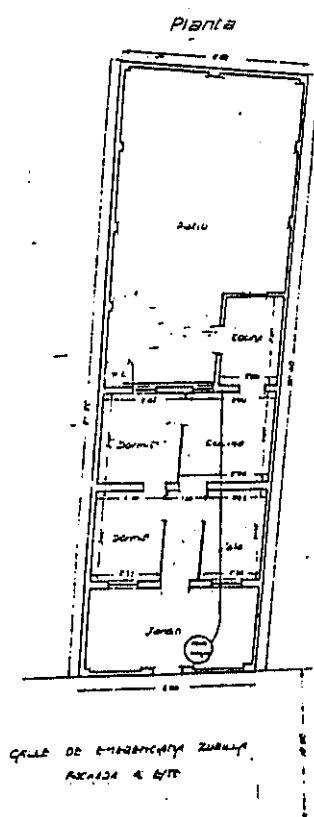
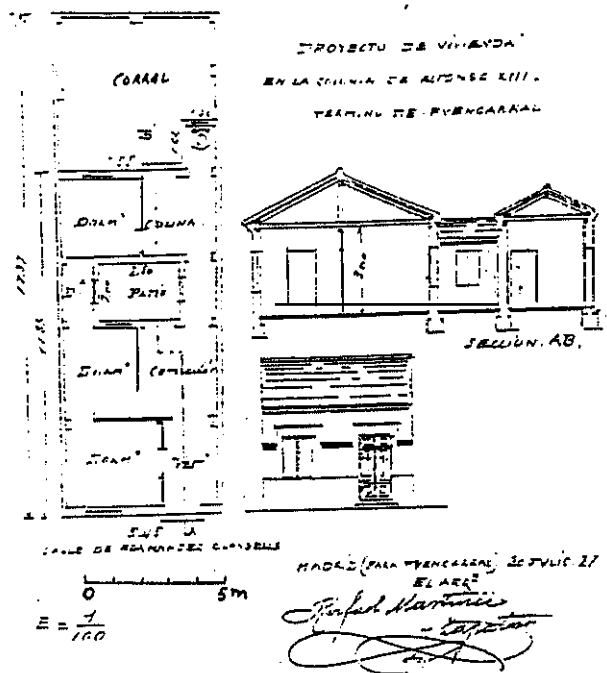


FIG. 12.- Adaptación de las viviendas al trazado parcelario.

- A) Casa de nueva planta en la C/ Fernandez Clausells de Valdeconejos (1927).
- B) Casa de nueva planta en la calle Emerenciana Zurilla en el barrio del Quemadero (1930).

Los edificios residenciales de más de 60 m² corresponden a una construcción de mejor calidad en la que las características de la distribución interna están más en función del número de plantas que de la superficie, que supera los 80 m² en la mitad de las viviendas.

Las casas de una planta tienen habitaciones más amplias que las descritas anteriormente, de unos 10 m², y además del comedor, sala, a veces, y dormitorios, tienen un baño completo y una despensa. La figura 13 A presenta un plano muy repetido en este tipo de edificios sobre parcelas rectangulares, aunque entre ellos cabe encontrar trazados más originales según aumenta la calidad (fig. 13b)

En los inmuebles de dos plantas si el uso es exclusivamente residencial las viviendas suelen tener más de 80 m² sobre una superficie por planta relativamente pequeña. El tipo más sencillo de distribución tiene en la planta baja la cocina, un baño, el comedor y una sala o dormitorio, mientras que la planta superior se divide en dormitorios y, generalmente, otro cuarto de baño (fig. 14a) (fotos 13 y 14). Pero es frecuente encontrar también en ellos un doble uso. En la planta baja un taller o garaje y en la alta la vivienda (fig. 14b), suponiendo así, que pueden encontrarse diseños muy variados en la edificación (foto 15).

En general, casi toda la construcción de esta etapa, aparece hoy muy deteriorada y forma parte de las infraviviendas sometidas a rehabilitación o a mejoras individuales para obtener los servicios mínimos de agua o luz o a la remodelación de la totalidad de la estructura urbana, pudiendo observarse entre ellas, no obstante, las importantes diferencias de calidad inicial.

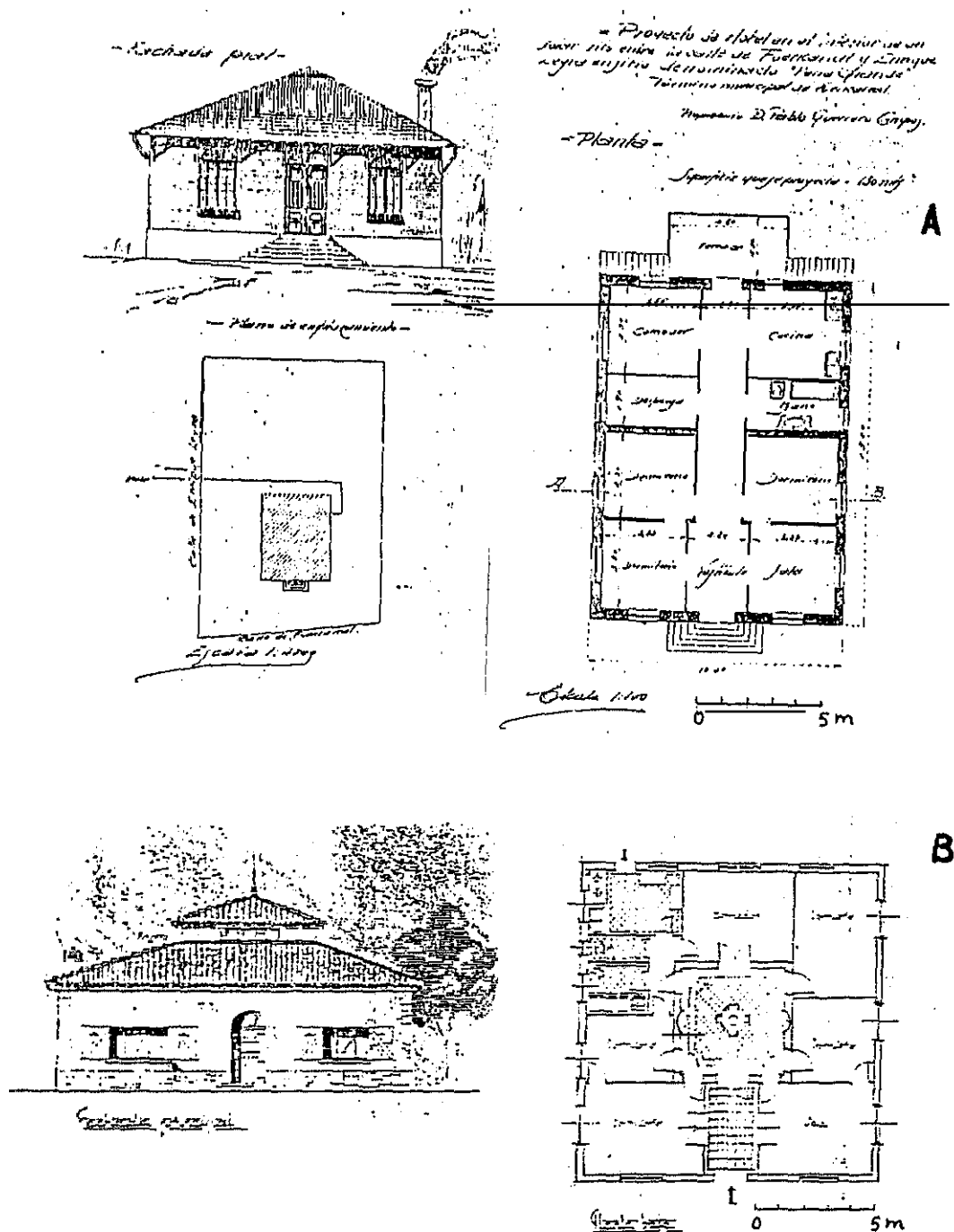


FIG. 13.- Distribución interior de las viviendas de una planta con superficie superior a los 60 m².

- A) Casa de nueva planta entre las C/ Fuencarral y Enrique Leyra de Peña Grande (1929).
- B) Casa de nueva planta en C/ Fuencarral c/v a Dr. Guiso (1945).

Fuente: A.V.S. Expedientes 43-97-83 y 43-97-15.



Foto 13.- Viviendas próximas a la Dehesa de la Villa. En este espacio, de magníficas condiciones medio-ambientales y panorámicas, se construyen edificios de dos plantas, residenciales y de veraneo, que reúnen las mejores condiciones de calidad del momento.



14.- Aspecto general del espacio en el que se encuentran las viviendas anteriores.

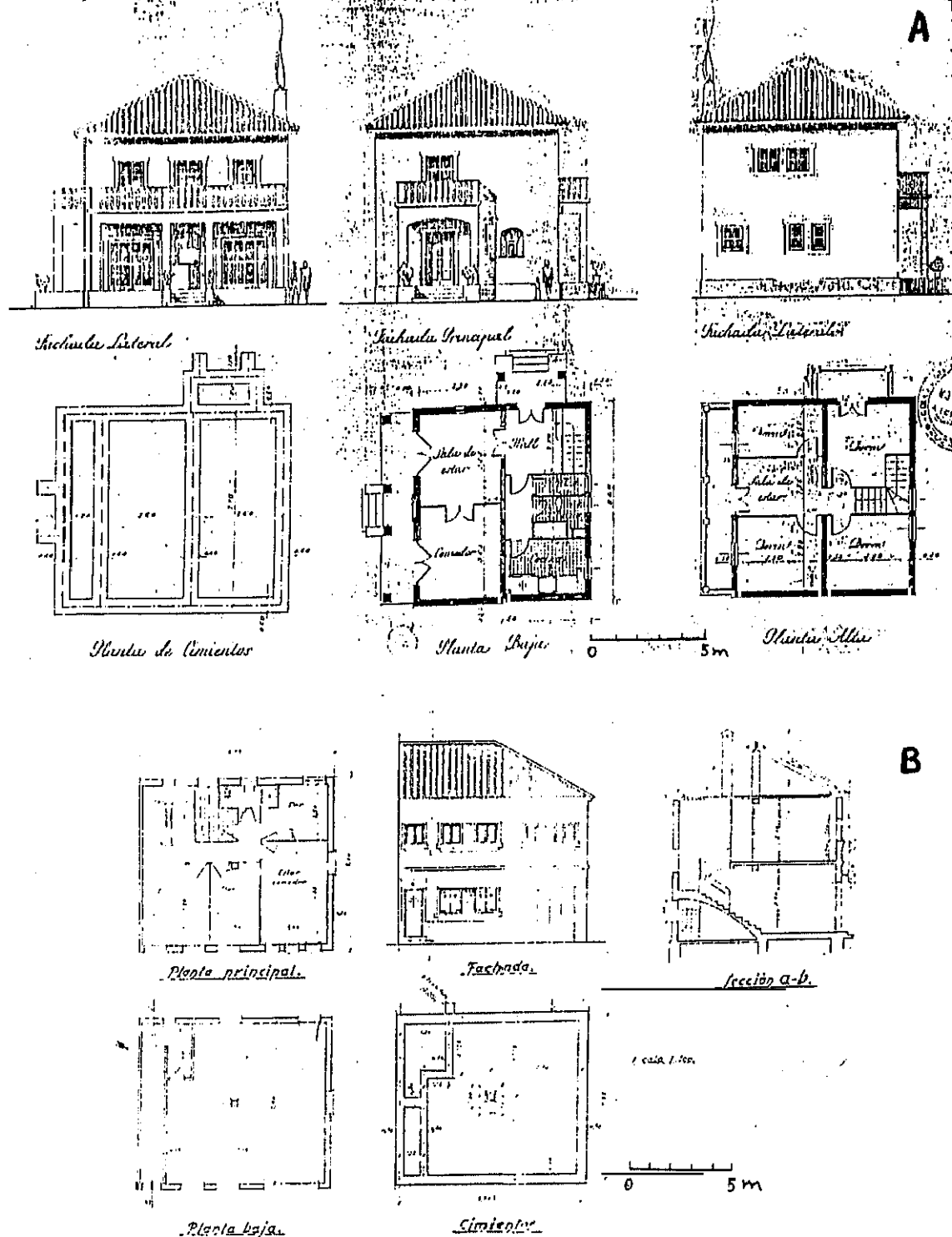


FIG. 14.- Distribución interior de los edificios de dos plantas.

A) Casa de nueva planta en la calle Pilar de Valdeconejos (1945).

B) Casa-taller de nueva planta en el Cº de Valdeconejos con vuelta a José Fontanes (1945).

Fuente: A.V.S. Expedientes 43-97-20 y 43-97-14.



Foto 15.- Edificio de la calle Isla de Oza en Valdeconejos. La existencia de locales en las plantas bajas va acompañada, generalmente, de viviendas de escasa calidad en la planta superior.



Foto 16.- Edificio colectivo de la avenida de Juan Andrés. Los edificios colectivos son más excepcionales en esta etapa. Cuando se construyen, sus características difieren poco de la edificación unifamiliar. Así, mantienen viviendas de pequeñas superficies con graves problemas en su infraestructura interior.

3.- LA NUEVA ESTRUCTURA DEL SUELO Y DE LA PROPIEDAD EN LOS ESPACIOS AFECTADOS POR LAS PARCELACIONES.

Los procesos de parcelación y de edificación van acompañados de una profunda transformación en la estructura del suelo y de la propiedad que se manifiesta fundamentalmente en dos hechos, el aumento del valor del suelo y el aumento en el número de propietarios. El primero en relación con el nuevo y más intenso aprovechamiento del suelo así como con las condiciones de urbanización y de construcción, con su localización relativa y con su demanda en el mercado. El segundo, sencillamente, como resultado del propio sistema de parcelación, ya que al dividirse las fincas rústicas en parcelas urbanas de menor tamaño, se abre la posibilidad de acceso a la propiedad a una amplia gama de propietarios que afecta incluso a las clases de menor nivel económico si la oferta se hace con unos precios relativamente bajos.

3.1.- Los rasgos de la estructura urbana y de la propiedad en la primera etapa de las parcelaciones (1935).

En 1935, tras un período de importante actividad parceladora iniciada en 1920, existen empadronadas 728 fincas urbanas cuyos valores difieren de manera notable en función de los factores ya enunciados (31).

El mayor número de las fincas, el 87%, tienen una base imposible que se encuentra por debajo de las 100 pesetas y sólo aportan el 48% de la riqueza urbana. Es de

(31) Para analizar estas diferencias se ha procedido a elaborar la información que se recoge en el Padrón de solares y edificios de este año. La información se centra en la relación de las fincas por calles y número, apareciendo el nombre de los contribuyentes o de sus administradores y el líquido imponible que sirve de base para la contribución urbana, sin especificar el uso ni el estado de la finca.

un 11,28% la representación de las que tienen valores medios de 100 a 500 pts., y solamente el 1,6% (12 fincas) superan las 500 pts. siendo su contribución bastante significativa, el 19% de la riqueza total (cuadro nº 4).

Estos valores no se distribuyen de forma homogénea en el espacio, sino que existen importantes diferencias entre los dos sectores que en estos momentos tienen una cierta entidad: Valdeconejos y Peña Grande, como consecuencia de la propia dinámica de las parcelaciones y de la edificación. En Valdeconejos se encuentra el 26,79% de las fincas urbanas pero su aportación, el 40,54%, puede considerarse como muy importante comparada con la riqueza que proporcionan el 73,21% de las fincas localizadas al norte del arroyo Canalejas (cuadro nº 5).

Esta superioridad en la riqueza urbana también se refleja en el valor medio del líquido imponible que, para el conjunto del espacio estudiado es de 67,30 pts. y en el primer sector se eleva bastante por encima de la media, al ser de 101,85 pts., dado el importante número de parcelas construidas y su mejor localización respecto a la ciudad, mientras en Peña Grande sólo es de 54,66 pts., posiblemente porque el proceso de construcción es aún muy incipiente al mantenerse la relativa lejanía y las deficientes comunicaciones hasta 1932, y ello da lugar a que las fincas sin construir, menos valiosas, sean las más representativas y las que aportan hasta el 62,67% de la cuota imponible, sin que, por otra parte, existan fincas que superen el valor de las 1.000 pts. (fig. 15).

Las 728 fincas pertenecen a 435 propietarios que se las distribuyen de la siguiente manera: por un lado están aquellos que poseen una o dos fincas, casi siempre de reducido valor, adquiridas para construir una vivienda; por otro lado, están los propietarios rústicos y los pequeños burgueses que intervienen en el proceso de producción urba-

CUADRO No 4

CLASIFICACION DE LAS FINCAS URBANAS SEGUN EL VALOR
DEL LIQUIDO IMPONIBLE (1935-36).

Pesetas	FINCAS		LIQUIDO IMPONIBLE	
	número	%	Pesetas	%
1-49	494	67,86	13.992,32	28,56
50-99	140	19,23	9.810,92	20,02
100-249	66	9,07	10.251,71	20,92
250-499	16	2,21	5.320,24	10,87
500-999	10	1,36	7.102,00	14,49
1.000 y más	2	0,27	2.520,00	5,14
TOTAL	728	100,00	48.997,19	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón de edificios y
solares (1935/1936) (A.V.S.).

CUADRO No 5

DIFERENCIAS ESPACIALES EN EL VALOR DEL LIQUIDO
IMPONIBLE (1935-36).

Sector	Fincas		Líquido imponible		Riqueza media/ finca (pts.)
	nº	%	Pts.	%	
Valdeconejos	195	26,79	19.861,42	40,54	101,85
Peña Grande	533	73,21	29.135,77	59,46	54,66
TOTAL	728	100,00	48.997,19	100,00	67,30

Fuente: Idem cuadro nº 4

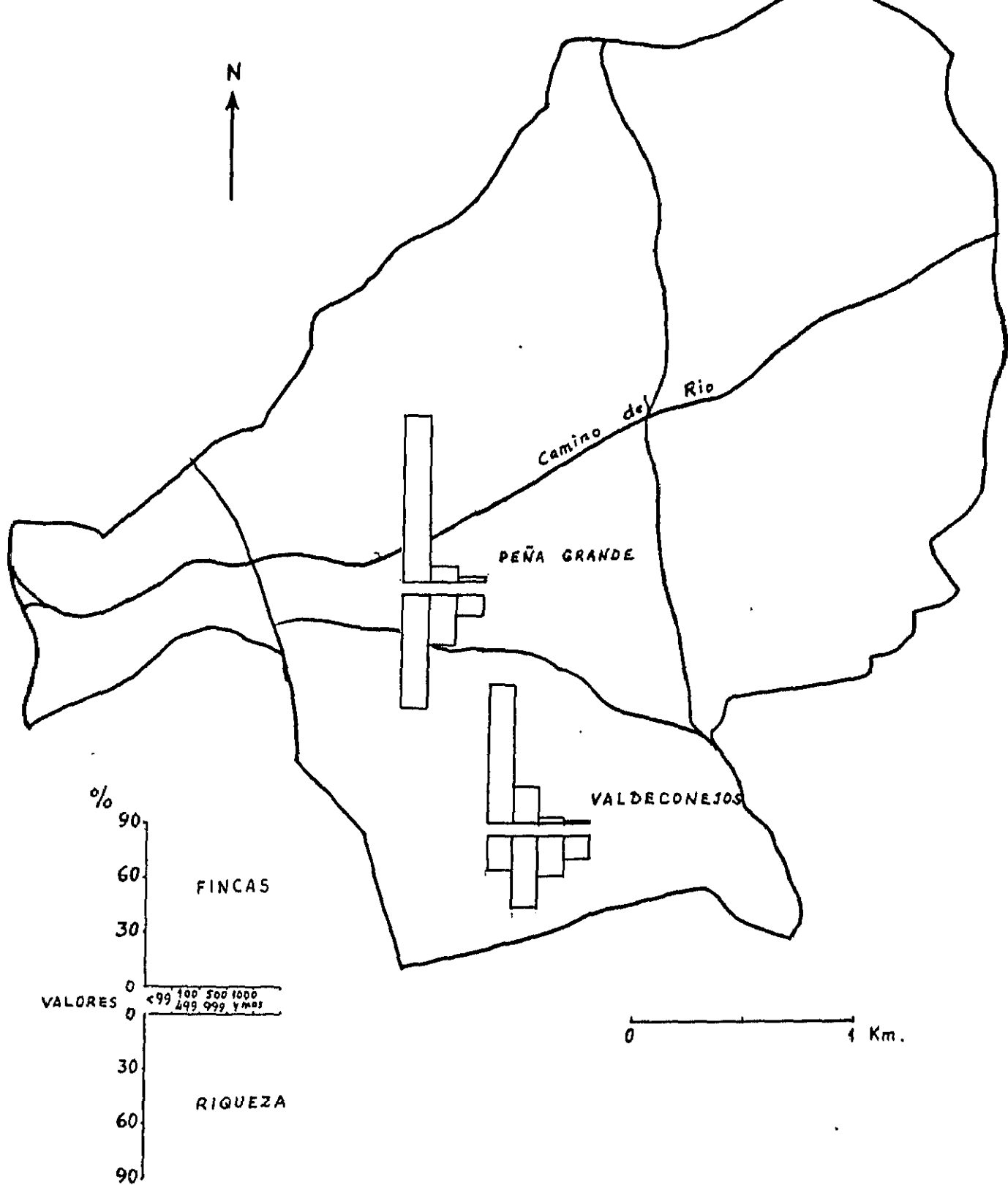


FIG. 15.- Fincas y riqueza urbanas según valores del líquido imponible en 1935-36.

Fuente: Padrón de solares y edificios (1935-36). Elaboración propia.

na que detentan la propiedad de numerosas fincas que esperan vender a los primeros; y entre estas dos situaciones existen formas intermedias de propiedad que dan complejidad a la estructura.

La distribución de la riqueza imponible, que se eleva a 48.997,19 pts., es compartida al 50% entre los 399 propietarios (91,72%) cuyas fincas tienen un valor inferior a las 250 pts. y los 36 que poseen fincas por encima de este valor, sobresaliendo, entre estos, los 6 que tienen fincas que cotizan sobre una base imponible de 1.000 pts. porque aportan el 19,83% de la riqueza urbana (fig. 16).

Esta distribución no se corresponde sin embargo con un sistema único de las formas de propiedad, sino que en relación con el mecanismo de retención o de venta de los solares lotificados, unido al proceso de construcción, se originan situaciones muy variadas. Entre los principales contribuyentes se encuentran tanto aquellos propietarios que han pasado a urbanos tras la segregación de sus tierras, y deben su riqueza a la retención de numerosas fincas de reducido valor (J. Lorenzo, Leopoldo Gómez), como los que poseen una única finca cuyo elevado valor está en función del tamaño, la urbanización y la edificación que le afecta (cuadro nº 6).

Mayor homogeneidad existe entre los contribuyentes cuyo líquido imponible es inferior a 100 pts. (el 75%), ya que éstos se corresponden, en su mayor parte, con propietarios de pequeños solares donde presumiblemente aún no se ha edificado (32), y los propietarios de fincas con una base imponible entre 100 y 500 pts. que son los que poseen una casa, a veces en zonas de escasa urbanización. De este modo

(32) Aunque el Padrón de solares y edificios de 1935/36 no diferencia entre estos aspectos, se puede considerar que las fincas con un líquido imponible inferior a las 100 pts. son, en su mayoría, solares sin construir, si extrapolamos los valores del Padrón de 1948/9 que sí hace la distinción entre solar o construido, a pesar del aumento de los precios entre uno y otro.

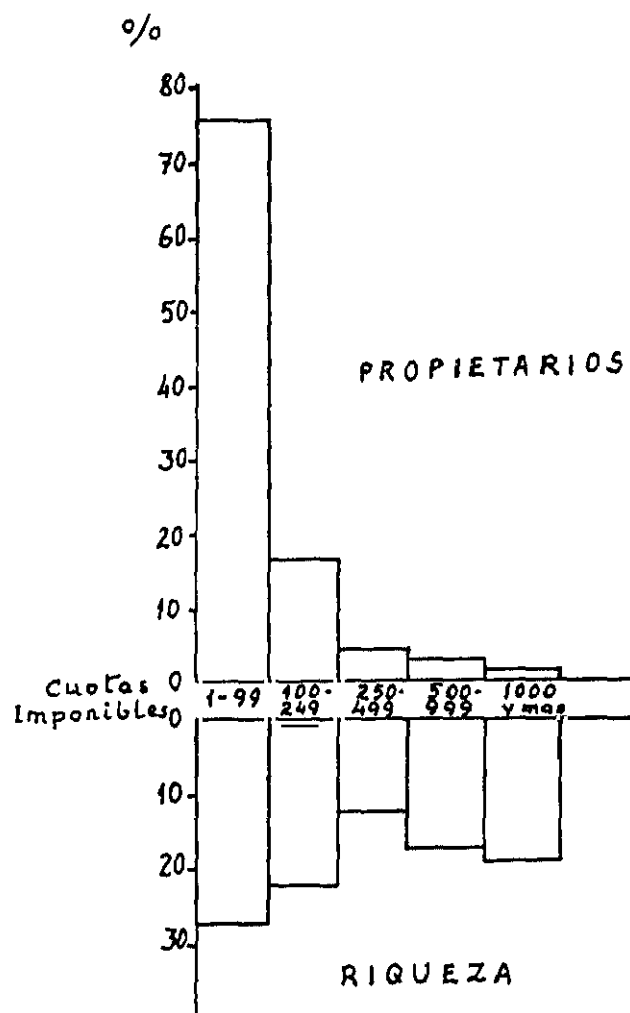


FIG. 16.- Grado de concentración de la riqueza urbana en 1935.

Fuente: Idem fig. 15.

CUADRO Nº 6

PRINCIPALES CONTRIBUYENTES URBANOS EN 1935/36.
LOCALIZACION DE SU PATRIMONIO.

Contribuyente	Nº de fincas	Riqueza Imponible (Pts)	Espacio urbano
Joaquín Lorenzo	50	2.105,01	P. Grande
Joaquín Lorenzoy otro	50	2.032,19	P. Grande
Josefa Ruiz Cano	7	1.555,46	P. Grande
Daniel Abascal y otro	1	1.350,00	Valdeconejos
Demetrio Serrano	2	1.260,00	Valdezarza
Carlos Calatayud	1	900,00	Valdeconejos
Cruz Catarinen	1	900,00	P. Grande
Ayto. de Fuencarral	2	810,00	Valdec.-P.Grande
Pedro Perez Alonso	2	731,80	Valdec.-P.Grande
L. Gómez Rodríguez	25	709,92	P. Grande

Fuente: Padrón de edificios y solares de 1935/36 (A.V.S.). Elaboración propia.

puede decirse que para 1935 el espacio estudiado muestra localmente, una situación inicial de cambio de uso de rural a urbano caracterizada por el reducido valor de la mayor parte de las fincas y una estructura de la propiedad cada vez más dividida entre pequeños contribuyentes.

3.2.- La progresión urbana y el mantenimiento de las formas de la propiedad hasta la anexión.

El espacio afectado por la estructura urbana aumenta con cierta aceleración desde 1939, como consecuencia de la situación económica y social que vive la capital. El número de fincas se eleva de 728 en 1935 a 2.386 en 1948 (1.628 solares y 758 casas) (33), y la riqueza imponible pasa de 48.997,19 pts. a 446.956,13 en el mismo período, es decir, que ésta se multiplica casi por 10, mientras que el número de fincas lo hace por 3,5. Las causas de este desnivel son el crecimiento de la demanda y la consecuente revalorización del espacio, unida a la evolución de los precios y el aumento del número de edificios que elevan el valor imponible de la finca.

El grupo más numeroso de fincas (1.549 solares y 73 casas, algunas denominadas chozas) sigue constituido por aquellas que tienen una base imponible inferior a las 100 pts. y que sólo aportan el 10% de la riqueza urbana, pero el número de fincas de valor superior a las 1.000 pts. experimenta un importante incremento, ya que pasan a representar el 3,6% de las fincas y suponen una riqueza imponible de 167.316,90 pts. (el 39,10%) (cuadro nº 7).

(33) Estas cifras no coinciden exactamente con las proporcionadas dos años más tarde por el Censo de 1950, debido quizás a los diferentes criterios utilizados por cada estadística y al rápido ritmo de construcción de estos dos años.

CUADRO Nº 7

CLASIFICACION DE LAS FINCAS URBANAS SEGUN EL VALOR
DEL LIQUIDO IMPONIBLE (1948/49).

Pesetas	Fincas		Líquido imponible	
	Número	%	Pesetas	%
1-49	1.388	58,17	27.785,52	6,22
50-99	234	9,81	16.597,15	3,71
100-249	328	13,75	57.437,97	12,85
250-449	231	9,68	83.893,20	18,77
500-999	119	4,99	86.455,39	19,35
1.000-2.499	67	2,80	95.037,40	21,26
2.500-4.499	15	0,63	49.924,50	11,17
5.000 y más	4	0,17	29.825,00	6,67
TOTAL	2.386	100,00	446.956,13	100,00

Fuente: Padrón de edificios y solares (1948/49). (A.V.S.).
Elaboración propia.

Su distribución en el espacio presenta, al igual que en 1935, grandes diferencias (34) (cuadro nº 8). El valor medio de 187,32 pts. es rebasado, única y ampliamente, por el núcleo de Valdeconejos, presentan valores próximos las barriadas del Quemadero-Belmonte y Peña Grande, y se alejan de manera importante Peña Chica y la Colonia Baena, sobre todo ésta última por su edificación más tardía.

Los rasgos que caracterizan a cada uno de estos núcleos, aunque todos ellos tienen en común un elevado número de solares de escasa aportación a la riqueza, permiten diferenciar tres tipos de estructuras (fig. 17). Una es la que existe en el barrio del Quemadero-Belmonte, donde el número de solares es el más reducido y la mayor representatividad la tienen las casas de valores entre 100 y 500 pts. que aportan el 74% del líquido imponible. Un segundo tipo aparece en los barrios de Valdeconejos y Peña Grande al sobresalir la aportación de las fincas de mayor valor que representan respectivamente el 49% y el 38% de la riqueza de cada entidad. Por último, la estructura que existe en Peña Chica y la Colonia Baena presenta una situación intermedia, donde las casas de valores medios (100-500 pts.) aportan la mayor riqueza, pero es más significativa que en el primer barrio la aportación de las casas de valores más elevados.

Los factores que explican estas situaciones son los mencionados anteriormente, la localización respecto a las vías y medios de transporte, el grado de urbanización y las características de la construcción. En los barrios del Quemadero-Belmonte los valores medios dominantes se deben a la rápida construcción de viviendas de escasa calidad. Los

(34) Para 1948 se establecen cinco zonas diferenciadas, atendiendo a la consolidación de los núcleos iniciales, como ya se ha señalado al analizar la evolución de la población. Estos son Valdeconejos y el Quemadero-Belmonte, al sur del arroyo de Canalejas, y Peña Grande, la Colonia Baena y Peña Chica, al norte del mismo.

CUADRO Nº 8
DIFERENCIAS ESPACIALES EN EL VALOR DE LA RIQUEZA
URBANA (1948/49).

Sector	Fincas		Líquido imponible		Riqueza media, finca (pts.)
	Nº	%	Pts.	%	
Quemadero-					
Belmonte	235	9,85	37.759,96	8,45	160,65
Valdeconejos	768	32,19	197.625,68	44,22	257,32
P. Chica	201	8,42	26.298,52	5,88	130,83
P. Grande	914	38,31	162.794,11	36,42	178,11
Colonia Salud					
o Baena	268	11,23	22.477,86	5,03	83,87
TOTAL	2.386	100,00	446.956,13	100,00	187,32

Fuente: Padrón de edificios y solares (1948/49) (A.V.S.). Elabo-
ración propia.

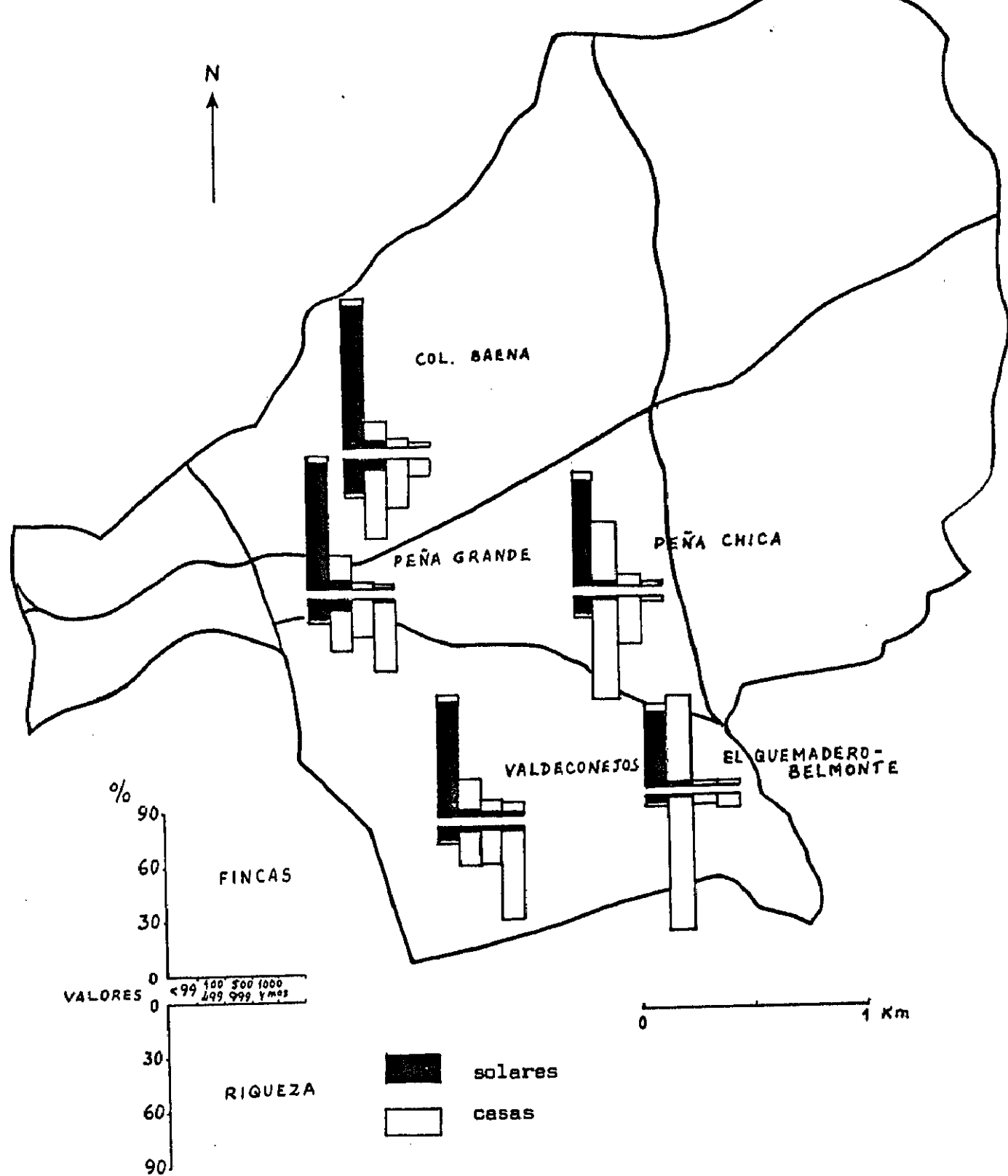


FIG. 17.- Fincas y riqueza urbanas según valores del líquido imponible en 1948-49.

Fuente: Padrón de solares y edificios (1948-49). Elaboración propia.

valores más elevados de Valdeconejos y Peña Grande coinciden con construcciones de mejor calidad favorecidas por el tipo de parcelación en colonias cada vez mejor equipadas y que en estos años se revalorizan por la existencia de un medio de transporte directo con la ciudad, el tranvía que desde Cuatro Caminos llega a Peña Grande pasando cerca de Valdeconejos. Finalmente, los factores que explican la semejante situación de Peña Chica y de la Colonia Baena o de la Salud parecen ser diferentes entre sí. En la primera, se construyen viviendas de menor calidad y en solares más reducidos pero en una localización relativamente ventajosa, mientras que en la segunda, la edificación de grandes casas de segunda residencia, en parcelas mayores, contrarresta la lejanía que mantiene de la ciudad al seguir comunicada exclusivamente por caminos rurales.

La estructura de la propiedad sufre pocas variaciones desde 1935 ya que el aumento de las fincas urbanas y la presencia de un mayor número de edificios no implica cambios sustanciales en los tipos de propietarios. La riqueza se distribuye entre 1.538 contribuyentes, de ellos 850 poseen fincas con una base imponible inferior a las 100 pts. y controlan un porcentaje insignificante de la riqueza urbana (3,28). Es más significativa la aportación realizada (27%) por aquellos que tienen una casa o solar de valores entre 100 y 500 pts., pero, sin duda, el mayor incremento de la riqueza corresponde a la contribución de los propietarios cuyo líquido imponible está por encima de las 1.000 pts., éstos representan el 6,11% y controlan el 50,58% de la riqueza (fig. 18).

El análisis de los principales contribuyentes muestra una estructura semejante a la de 1935 (cuadro nº 9). El primer lugar lo ocupa la Sociedad Comercial Baber S.A. que aparece como propietaria de 9 fincas con un líquido imponible de 27.210,32 pts., muy por encima de los restantes propietarios, entre los que existen dos tipos: los que

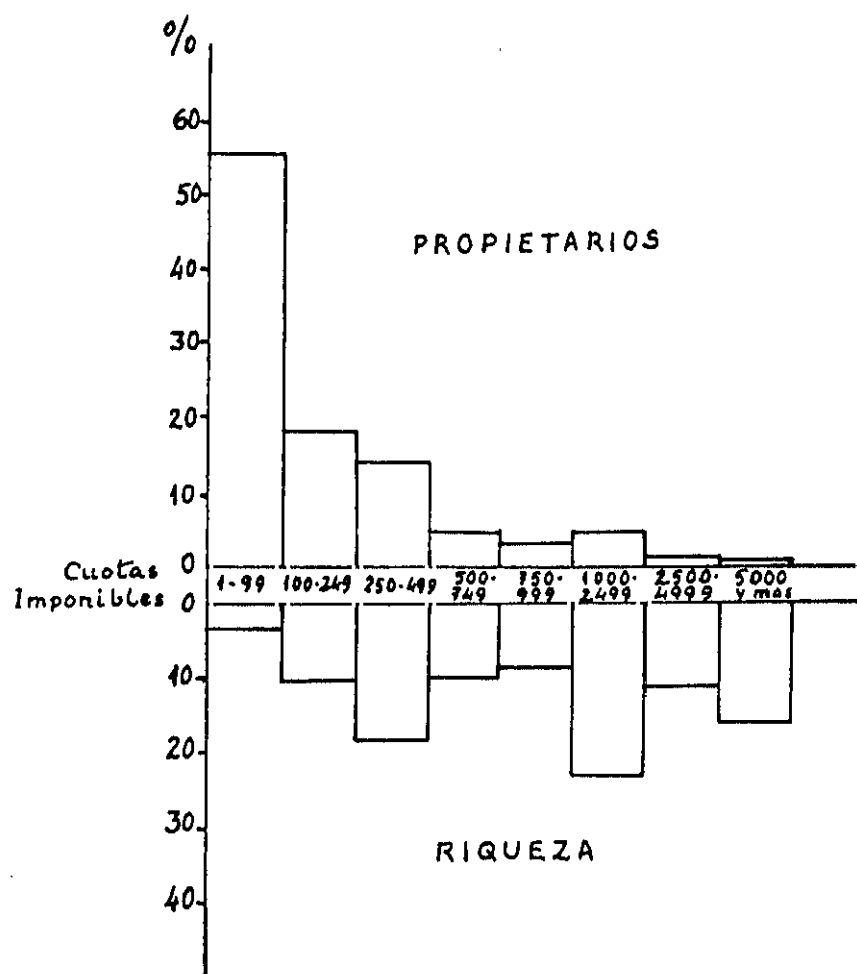


FIG. 18.- Grado de concentración de la riqueza a urbana en 1948.

Fuente: Idem fig. 17.

CUADRO N^o 9

CONTRIBUYENTES CON UN LIQUIDO IMPONIBLE SUPERIOR A
LAS 4.000 PTS. Y LOCALIZACION DE SU PATRIMONIO (1948/49).

Contribuyente	N ^o de fincas	Riqueza imponible (pts)	Espacio urbano
Comercial Baber S.A.	9	27.210,32	P. Grande
Justo Antonio Barrio	1	9.450,00	P. Grande
Fco. Gonzalez Leal	1	7.875,00	Valdeconejos
Elías y Adela Gómez			
Cifuentes	1	6.300,00	P. Grande
Josefa Ruiz Cano	1	6.200,00	P. Grande
Joaquín Lorenzo Garduño	73	5.160,06	P. Grande
Angela Noles Rodríguez	4	5.139,22	P. Grande
Isidro y Antolín Dompa- blo García	3	5.062,50	Valdeconejos
Daniel Abascal Ruiz	1	4.904,40	Valdeconejos
Inocencio Fernández Faba	2	4.693,00	P. Grande
Leopoldo Gómez Rodríguez	20	4.446,53	P. Grande
Jesús Pérez Brahojos	1	4.050,00	Valdeconejos

Fuente: Padrón de edificios y solares de 1948/49 (A.V.S.).
Elaboración propia.

poseen una o dos casas con una elevada base imponible, y los que, como J. Lorenzo y Leopoldo Gómez, siguen teniendo un número muy elevado de fincas de reducido valor (35).

Así pues, en 1949, la estructura urbana fragmenta el espacio rústico y la propiedad fundamentalmente constituida por numerosos pequeños propietarios que poseen una reducida parcela o una vivienda de escasa calidad supone la existencia de una estructura de carácter suburbial como resultado del mecanismo de parcelación utilizado en la transformación del suelo y a pesar de la finalidad perseguida en algunas colonias.

A MODO DE CONCLUSION

LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION EXPERIMENTADOS POR EL NOROESTE EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO.

El espacio estudiado, en el momento de su anexión, refleja perfectamente los procesos que han experimentado las distintas partes. Atendiendo al grado de transformación sufrido como consecuencia del crecimiento de la ciudad y de las formas de producción urbana, se pueden diferenciar tres situaciones:

- Espacios que mantienen la estructura y el uso rural sin sufrir cambios.
- Espacios transformados, de rural a urbano, mediante el mecanismo de parcelación.
- Espacios que empiezan a sufrir en los años cuarenta la presión de las inmobiliarias cuyo objetivo es la transformación de grandes superficies (fig. 19).

Los espacios rurales en 1950 ocupan todavía la mayor parte de la superficie y su localización, respecto a

(35) Joaquín Lorenzo Garduño consta en 1948 como propietario de un mayor número de fincas que en 1935 porque, como se ha comprobado en el Registro de la Propiedad, pasan a él muchas fincas que antes compartía en propiedad con Miguel Aracil y, además continúa su actividad parceladora en otras fincas.

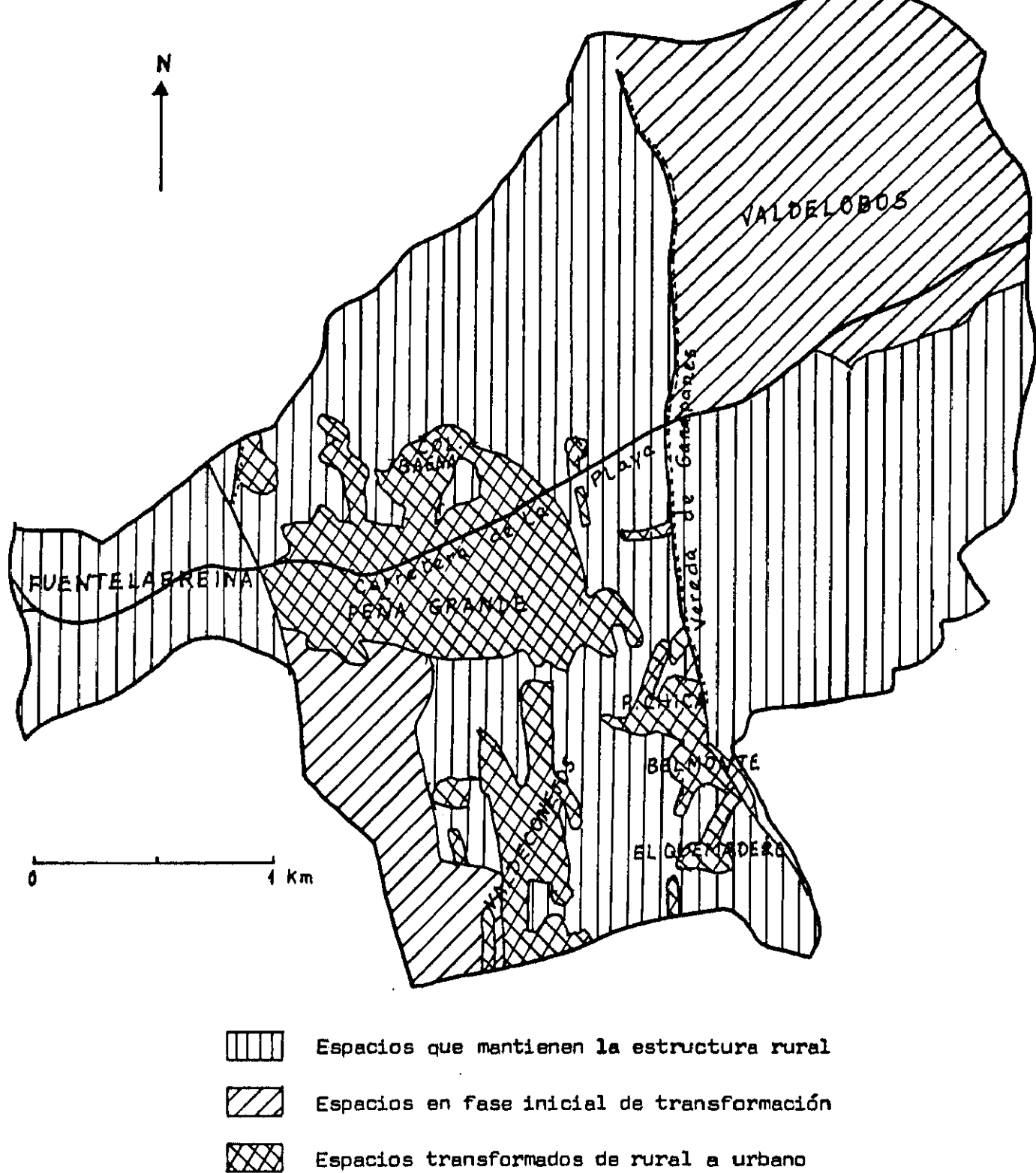


FIG. 19.- Situación del espacio del noroeste de Madrid en 1950.

los espacios parcelados, a la ciudad y a los ejes de comunicación, será decisiva en los procesos y presiones que experimentarán más adelante, pero, también lo serán los tres tipos de estructura rural existentes. En la parte oriental de la zona estudiada se mantienen las grandes parcelas de la Compañía de Jesús que continúan cultivándose y permanecen ajenas al mecanismo de las parcelaciones y al crecimiento de la ciudad a pesar de estar bordeada por el sur, por el barrio de Tetuán, por el oeste con las parcelaciones de la Veguilla.

En la parte oeste, el sector de Fuentelarreina, delimitado en su borde occidental por la carretera de Madrid a El Pardo y recorrido en su interior por el Camino del Río, permanece en poder del Estado, en concreto del Patrimonio Nacional, como parte del Monte de El Pardo, aunque en su sector oriental, en las proximidades de la tapia que separa el Monte del término municipal de Fuenca-rral ya se ha segregado una finca que se ha cedido a la Fundación Generalísimo Franco para la construcción de una fábrica.

En la parte central, la estructura rural presenta situaciones más diversas en la propiedad, pero una gran homogeneidad en el trazado parcelario. Los propietarios grandes, medianos o pequeños, según la superficie detentada, son los analizados en el capítulo segundo o sus herederos que ahora poseen según el sistema hereditario fincas de menores superficies resultado de la segregación, o en situación de proindiviso. En cualquier caso todas las propiedades están formadas por pequeñas parcelas que sufren un progresivo abandono como consecuencia de los escasos rendimientos y de la crisis de la actividad rural, especialmente en los terrenos localizados al sur del camino del Río que están sometidos a una mayor presión urbana.

Los espacios transformados de rural a urbano. Una segunda situación es la que existe en los espacios que han experimentado una total transformación de la estructura rural y tienen en 1950 una configuración urbana de carácter suburbial. Esta configuración, consecuencia del desarrollo del mecanismo de las parcelaciones, excepto en el recién construido Poblado de San Francisco, presenta distintos niveles de consolidación según el tiempo transcurrido desde las primeras segregaciones y según el ritmo de construcción, existiendo, en todos ellos, en 1950 algunas edificaciones muy deterioradas o en ruinas por los efectos de la guerra civil y por la mala calidad de edificación inicial.

Las zonas o barriadas mejor identificadas son los núcleos tradicionales de Valdeconejos y Peña Grande, siendo éste último el que da nombre a toda la zona construida, hasta los años sesenta, en las estadísticas oficiales. Los restantes son pequeños grupos de asentamientos que aparecen en contacto con los principales caminos. El reconocimiento de cada una de ellas permite caracterizar más concretamente el espacio urbano en el momento de la anexión.

La Colonia de Peña Grande es la barriada que presenta una mayor entidad con el número más elevado de edificios (430) y que aloja el mayor número de familias (473) en sus inmuebles residenciales (cuadro nº 10). Su densidad, sin embargo, es insignificante ya que aún no se ha consolidado la construcción en la mitad de las parcelas establecidas en 1941 y la edificación dominante es de una o dos plantas (cuadro nº 11). De todos modos, su dinamismo es continuo desde los años veinte, y prosigue, como se pone de manifiesto en los 26 edificios en construcción y en el grado de urbanización y equipamiento, muy superior al de las restantes barriadas. Ya posee una iglesia, dos colegios, pequeñas industrias y talleres de carácter artesanal (carpinterías, fábricas de hielo, cerrajerías ...) y comer-

CUADRO N^o 10

GRADO DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES
EN LAS BARRIADAS DEL NOROESTE EN 1950.

Barrios	Familias	Uso de los edificios*		Familia por edif. resid.
		Residencial	Otros	
Peña Grande	473	377	11	1,25
Valdeconejos	450	359	14	1,25
El Quemadero-				
Belmonte	241	152	3	1,58
Peña Chica	179	122	1	1,46
Colonia Baena	118	114	-	1,03
Poblado de				
San Francisco	112	44	-	2,54
TOTAL	1.573	1.168	29	1,34

* Edificios en buen estado.

Fuente: Censo de población y edificios (1950). Elaboración propia.

CUADRO Nº 11

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION POR BARRIDAS EN 1950.

Barrios	Total	E D I F I C I O S			Estado de conservación		
		Nº de plantas			Bueno	Ruina	Construc.
		I	II	III			
P. Grande	430	360	62	8	388	29	26
Valdeconejos	397	297	88	12	373	6	18
Quemadero- Belmonte	161	149	11	1	155	-	6
P. Chica	132	120	11	1	123	-	9
Colonia Baena	119	111	7	1	114	2	3
Poblado de San Francisco	44	32	-	12	44	-	-
TOTAL	1.283	1.067	179	35	1.197	37	62

Fuente: Censo de población y edificios (1950). Elaboración propia.

cios de abastecimiento diario, aunque permanezcan algunas deficiencias (36).

El Barrio de Valdeconejos da nombre a las 397 construcciones que se agrupan en torno a los antiguos caminos rurales y a las calles que fueron trazadas por numerosas parcelaciones desde la segunda década hasta principios de los treinta (Fernández Clausells, José Fontanes, Aurora, Antonio Reig ...) más las calles de la Colonia de La Suerte. Esta barriada se corresponde con el núcleo que inicialmente tuvo mayor representatividad, y presenta junto a la Colonia de Peña Grande el grado de ocupación más elevado aunque su dinámica se ralentice en los últimos años (foto 16). Su nivel de equipamiento es más deficitario a pesar de que el número de comercios de primera necesidad y de bares o restaurantes abiertos entre 1948 y 1950 es semejante al de la colonia (37).

Los núcleos del Quemadero y Belmonte se han desarrollado sobre dos parcelaciones próximas que casi entran en contacto, y en 1950 presentan características muy similares en sus 161 edificios. El porcentaje en construcción es algo menor que en las barriadas anteriores (3,72%) pero muestra una ocupación de las calles trazadas más continua. En estos núcleos el número de familias por edificio residencial se eleva 1,58, marcando un nivel de hacinamiento mayor que los anteriores, que se acentúa porque el 92,54% de los inmuebles son viviendas de una planta con superficies inferiores a los 60 m², en las que se ha desarrollado el régimen de alquiler. El equipamiento es, prácticamente, inexistente, aunque, según el Censo de 1950 hay un colegio en la calle principal (Emerenciana Zurilla).

(36) Los Anales de la Villa de Madrid al describir las características del poblado agrícola de Peña Grande indican que es necesario atender "en lo posible a la urbanización de este poblado, que carece desde este punto de vista de lo más indispensable (conducción de aguas y alcantarillado, pavimentación, aceras, etc)", Revista Gran Madrid nº 13, 1951, pg. 38.

(37) A.V.S. legajo 43-101 "Licencias de apertura de establecimientos de 1946-1950".

Rasgos semejantes presenta Peña Chica, construida sobre las lotificaciones que se realizaron en el sector denominado tradicionalmente La Tacona. En éste, las parcelaciones afectaron a pequeñas fincas estrechas y alargadas con salida al camino de Peña Grande, la Vereda de Ganapanes o al extremo oriental de la Colonia de Peña Grande, próximas a la intersección de los arroyos de La Veguilla y Canalejas. En el momento de la anexión existen 132 edificios en un total de 19 calles de escaso recorrido y con un grado de dispersión y aislamiento superior a las barriadas mencionadas. En los 122 edificios residenciales se alojan 179 familias en unas condiciones de urbanización nulas.

La Colonia de Baena o de La Salud también se encuentra ya ocupada por 119 edificios que presentan el menor grado de concentración familiar (en 114 edificios residenciales viven 118 familias). El proceso de edificación de chalets y viviendas de una planta en el 93,27% de los casos, ha consolidado, en gran parte, el trazado viario realizado por Manuel Baena, pero, en su conjunto, muestra una dinámica más lenta en la construcción. Es significativo de su incipiente consolidación el hecho de que en 1950 no existe ningún edificio con uso distinto al residencial, ni algún tipo de equipamiento.

El Poblado de San Francisco, localizado a orillas del arroyo del Fresno, en las proximidades de la fábrica artesanal de la Fundación Generalísimo Franco y de la tapia de El Pardo, se caracteriza por ser la única promoción pública, de 114 viviendas para la residencia de los empleados en dicha fábrica (fotos 17 y 18). Su localización se explica por la propia ubicación de la fábrica en terrenos cedidos por el Patrimonio Nacional, alejados de Madrid y de los espacios por entonces contruidos y sin ningún tipo de transporte público. Su organización se hace con dos tipos de viviendas, unas estructuradas en una manzana cerrada de doce edificios de tres plantas, con un total de 72 vivien-



Fotos 17 y 18.- El Poblado de San Francisco. Las fotos muestran las dos tipologías utilizadas. La colectiva en edificios de tres plantas y la unifamiliar en edificios, en este caso, de dos plantas adosados en pequeños grupos.

das que dejan en su interior un patio central, y otras en 32 edificios de viviendas unifamiliares de una o dos plantas con un pequeño jardín-patio, que en su aspecto formal se asemeja a los edificios de Valdeconejos o Peña Grande, aunque aquí sobresale la regularidad. En el Censo de 1950 se indica que viven 112 familias, son las familias de los empleados de la Fundación que acceden a ellas en régimen de alquiler.

Los espacios en fase de transformación. En una situación intermedia dentro del proceso de transformación, se encuentran los espacios restantes concentrados en dos sectores, uno en el noreste, en el sector de Valdelobos, otro al sur, limitando con las parcelaciones de Valdeconejos. Ambos pertenecen en gran parte a las inmobiliarias que mediante el sistema de compra han ido acumulando fincas con vistas a crear una ciudad satélite. En el momento de la anexión, la Inmobiliaria Alcázar S.A., ya ha ordenado el sector de Puerta de Hierro, en el sur, mediante un Plan Parcial que está aprobado para una primera fase y se encuentra en realización. Por su parte, la Inmobiliaria Jubansa se encuentra en una situación más incipiente, negociando los límites de la futura Ciudad Satélite de Mirasiearra en el sector de Valdelobos.

Además de estas actuaciones en fase de ejecución según unos mecanismos de producción diferentes a las parcelaciones hay que señalar la aparición y el desarrollo de unos nuevos modos de construcción por parte de pequeñas empresas constructoras. El mejor ejemplo lo constituye el núcleo de viviendas en edificios de tres plantas que se están levantando en la Carretera de la Playa. Es la Colonia Lacoma (38) promovida por la Empresa Marcudos S.L. que nace con grandes expectativas de desarrollo como muestra el

(38) Revista Gran Madrid nº 13, 1951, pg. 37.

hecho de que, cuando todavía se encuentra en construcción, se produzcan las primeras solicitudes de apertura de establecimiento en los locales de estos bloques.

SEGUNDA PARTE: LA INCORPORACION DEFINITIVA DE LA PERIFERIA
NOROESTE A LA DINAMICA DE LA CIUDAD Y SU
CONSOLIDACION COMO AREA EXCLUSIVAMENTE RE-
SIDENCIAL (1950-1989)

I.- METODOLOGIA Y MARCO GENERAL DEL PROCESO DE OCUPACION DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989

El desarrollo urbano de Madrid se acentúa y se hace más complejo desde los años 50 en que se intensifica la actividad económica y migratoria. Por ello, es difícil estructurar el análisis de cualquier elemento o sector de la ciudad sin que rápidamente surjan en la base de su explicación una complicada interrelación de hechos y factores, entre los cuales sobresalen los nuevos mecanismos de producción urbana que organizan y generan una notable segregación de usos.

En la periferia noroeste estudiada, las transformaciones son tan intensas que apenas dejan entrever sus orígenes rurales tan cercanos. Los años que discurren desde 1950 han visto cómo el trazado parcelario rústico ha sido relevado por el urbano merced a la actuación de grandes y medianos promotores; cómo el uso agrícola, en franco retroceso en los años cincuenta, ha sido sustituido por un único uso urbano, el residencial, que solamente en sectores muy concretos queda interrumpido por áreas de equipamiento o espacios verdes, y han visto, por fin, cómo el precio del suelo se revalorizaba intensísimamente no sólo por su transformación de rural a urbano, sino también porque es un sector que ha sido favorecido por la actuación promotora al establecer sobre amplias superficies construcciones de mediana y gran calidad.

1.- METODOLOGIA Y FUENTES

En 1989 la estructura urbana, como resultado de los procesos experimentados, muestra una gran diversidad en las tipologías edificatorias, en el grado de urbanización y en las clases sociales. La finalidad perseguida en esta segunda parte es localizar, describir y explicar dicha diversidad, para lo cual es imprescindible analizar la actuación de los agentes urbanos en la ordenación del espacio y en la actividad promotora del suelo y de la edificación, así como precisar cuáles son las estrategias más comunes en los distintos estadios del proceso urbano.

Las fuentes que permiten el estudio de estos aspectos son numerosas y variadas, sin embargo no todas ellas han resultado adecuadas a los fines perseguidos. Unas porque su información se concreta a unos determinados años sin ofrecer la continuidad deseada, otras, porque presentan lagunas informativas difíciles de salvar, no faltando algunas otras que ofrecen datos muy dispares que llegan, en cierto modo, a ser incompatibles de conjugar con las utilizadas.

El estudio de la ordenación del espacio a través del análisis de las diferentes figuras del planeamiento se basa fundamentalmente en la información directa obtenida en la Gerencia Municipal de Urbanismo y en la desaparecida COPLACO.

Ambos organismos han sido durante muchos años los que daban la aprobación a cualquier trámite de planificación, sin embargo la información que aportan sus expedientes rara vez coincide en la totalidad. Ello ha supuesto muchas veces la posibilidad de aclarar algunos aspectos dudosos, en cuanto que los datos de uno y otro se complementan y permiten el seguimiento de un proyecto desde su presentación hasta la aprobación definitiva, o al menos la

obtención de noticias de algunos de los trámites sobre hechos realizados, de los cuales no queda una constancia explícita. Otras veces, no obstante, las lagunas observadas no han podido clarificarse.

Las deficiencias y las dificultades para interpretar o seguir la evolución del planeamiento ya han sido mencionadas por el P.A.I. del Noroeste y por SIPLAM (1) y según este documento estas deficiencias derivan de la intensa dinámica promotora que complica enormemente su seguimiento por parte del municipio. "La numerosa presentación, por parte de la iniciativa privada, de documentos, tanto de planes parciales, como de ordenación de volúmenes, así como la actividad de planeamiento oficial inscrita en unos momentos de expansión económica, fueron poco a poco densificando el mapa de planeamientos en el término municipal. El volumen numérico de las intervenciones, la debilidad del instrumento de gestión urbanística, la incidencia en el control municipal de Organismos de la Administración Central del Estado, la intervención planificatoria y edificatoria directa de estos últimos en el tejido urbano madrileño, porporcionan un tipo de planeamiento que, desarrollando el Plan General o modificándolo en numerosas ocasiones, no estuvo exento de interferencias mutuas y dificultades de interpretación de los documentos" (2).

La información obtenida en el centenar de expedientes consultados se muestra en general incompleta. Los numerosos informes tramitados rara vez reúnen los requisitos establecidos por la Ley del Suelo y cuentan con una memoria o con un plano, o simplemente con una petición para tramitar un proyecto, todo lo cual ha supuesto, en unos casos, al contar sólo con la memoria claros inconvenientes

(1) COPLACO, P.A.I. del Noroeste, zonas 1 y 2, 1979, 10 Tomos; y SIPLAM "Inventario del Planeamiento vigente: Metodología y fichas", Gerencia Municipal de Urbanismo, 1980, 7 volúmenes.

(2) SIPLAM, op. cit. Vol. I, pg. 1.

a la hora de localizar usos o distribución de volúmenes, o la imposibilidad de comprobar si lo realizado coincide con lo planificado; en otros casos, cuando sólo se ha podido manejar la cartografía, en la que no suele constar su aprobación, existe una clara desinformación de las condiciones concretas de la ordenación, que no obstante, se ha intentado paliar deduciéndolas de la misma.

Por otra parte, la identidad de los agentes privados que actúan en la planificación no es especificada en todos los documentos, pero este dato se ha podido completar por la información existente en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, que frecuentemente señala el Plan Parcial o el Proyecto de Ordenación al que se ajustan las obras nuevas.

Las fuentes utilizadas para conocer y comprender la producción urbana son, fundamentalmente, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, los planos parcelarios del Ayuntamiento de Madrid, el Censo de edificios y viviendas de 1970, a nivel de secciones censales, las Fichas de recogida de datos de viviendas del P.A.I. del Noroeste (1979) y el trabajo de campo. Aunque también se han consultado y manejado las licencias de construcción de los años 1974 a 1978, las cifras de promociones de más de 100 viviendas elaboradas por el P.A.I. del Noroeste y la información inmobiliaria proporcionada desde 1970 a 1986 por M.B. Estudios S.A., STM y DATIN en los estudios sobre el mercado inmobiliario encomendados primero por COPLACO y más tarde por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid (3).

(3) M.B. Estudios S.A. "Estudio del mercado de la vivienda en Madrid", COPLACO, 1970. STM "Informe del mercado inmobiliario", Madrid, COPLACO, 1975, 1976, 1977 y DATIN Consultores Inmobiliarios "Información del mercado Inmobiliario en Madrid" (estudio de la oferta inmobiliaria y del Censo de edificios en construcción), años 1978, 1980, 1982, 1984, 1986 y 1987.

Estas últimas fuentes, aunque tenidas en cuenta, no han sido utilizadas en toda su capacidad. Las licencias de construcción porque sólo se obtuvieron indirectamente, a través del P.A.I. para los años 1975-1979, lo cual ofrece un conocimiento muy parcial de la actuación inmobiliaria y no permite el estudio de las formas de gestión del suelo.

Los datos proporcionados por M.B. Estudios S.A., S.T.M. y DATIN porque a pesar de su validez (4) y su aproximación a los precios del mercado real de la vivienda de nueva construcción, ofrece una selección de las zonas inventariadas y ello supone, a nivel del espacio estudiado, una información muy parcial que no permite analizar el proceso de manera global.

Por otra parte, en esta fuente se identifica muchas veces promotor y constructor, lo cual lleva a una gran confusión en el reconocimiento de los agentes urbanos, como se ha constatado al comparar su información con la inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Finalmente, los datos de los precios de la vivienda han podido ser poco explotados al constituir cifras aisladas, discontinuas, que ni permiten analizar la evolución de los mismos, ni establecer las comparaciones deseadas.

De las fuentes usadas, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria es la primordial (5) ya que mediante su explo-

(4) La validez de esta fuente es defendida por Julio Vinuesa en "Una interesante información sobre el mercado de la vivienda en Madrid", Estudios Geográficos, 174, 1984, pp. 120-130.

(5) La información contenida en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y la utilidad de su información pueden verse en Mas, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid (Fuentes)", Revista de la Universidad Complutense nº 115, 1979, pp. 549-556, y "El registro de la propiedad y el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial". Jornadas de Geografía y Urbanismo, Salamanca, Junta de Castilla y León, 1986, pp. 143-154, y en Tatjer, M. y López M. "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana".

tación se han podido documentar los mecanismos de transmisión e identificar los tipos de agentes inmobiliarios y los tipos de actuaciones, aunque existe un cierto desfase en la datación de éstas derivado del propio mecanismo de las inscripciones que generalmente se demoran hasta después de terminar las obras. Así, las obras nuevas se anotan, en muchas ocasiones, en el momento de la compra-venta o de la adjudicación de las viviendas, en el caso de las cooperativas, y no faltan situaciones en que es en ese mismo instante, cuando se realizan las escrituras de adquisición del terreno.

La explotación del Registro de la Propiedad Inmobiliaria se ha realizado mediante un amplio muestreo en el que están representadas, de las actuaciones de edificios colectivos, todas las promociones de más de 100 viviendas realizadas antes de 1980 y muchas de las posteriores, así como algunas de las menores de esa cifra. De las promociones unifamiliares, la selección se ha realizado atendiendo a las distintas áreas morfológico-sociales identificadas, comprobándose la gestión del suelo y de las viviendas tanto en las actuaciones más antiguas de las parcelaciones como en las más recientes, sobre áreas sometidas a expropiación por el proceso de remodelación.

La consulta se ha iniciado a partir de las fincas actuales y se ha rastreado en el tiempo hasta llegar a la situación rural, a fin de obtener de este modo toda la información necesaria para conocer los mecanismos de transmisión y los agentes configuradores del espacio actual.

Asimismo, hay que señalar que en la redacción final de esta investigación no se ha expuesto el trabajo realizado a partir de los valores declarados en las distintas y

sucesivas inscripciones porque durante el proceso de elaboración y en los precios medios del suelo calculados se han observado numerosas imprecisiones y situaciones confusas que no ayudan a aclarar las gestiones realizadas. Por ejemplo, los valores declarados en fincas colindantes, de las mismas características y en un mismo año, difieren notablemente según correspondan a inscripciones de segregación, de agrupación y de herencia o se declare la transmisión de compra-venta, lo cual implica una amalgama de precios para espacios similares que ni reflejan el valor real, ni son comparativos. Además de comprobarse que en muchas fincas es casi imposible conocer su valor al inscribirse el precio total pagado por un conjunto de parcelas sin concretarse el de cada una de ellas y ser de difícil localización el total de las mismas (6).

Los planos parcelarios, por su parte, han permitido el cálculo de las superficies de las distintas actuaciones identificadas, mientras los Censos y las fichas de recogidas de datos del P.A.I. del Noroeste y el trabajo de campo directo son decisivos en la localización precisa y en el conocimiento de las viviendas construidas en cada una de ellas.

Para el estudio de los aspectos morfológicos y demográficos que reflejan la dinámica urbana, efectuado en el último capítulo, es esencial el trabajo de campo y la aportación de la cartografía, si bien las estadísticas que permiten cuantificar las situaciones acaecidas y los cambios experimentados son imprescindibles.

La cartografía utilizada se concreta, básicamente, en los mapas topográficos de la escala 1/10.000, en los

(6) Un ejemplo es el precio declarado en 1972 por José Banús S.A. en las actuaciones de segregación de parcelas en la Veguilla 80 pts/m² y en la compra-venta de 1.661 a 5.425 pts/m².

planos parcelarios de los años sesenta y de finales de los setenta-ochenta y en las fotos aéreas de 1960, 1970, 1979 y 1986, los cuales han proporcionado el conocimiento de la progresiva ocupación del espacio y de las formas de edificación a través del período analizado.

El uso de las estadísticas necesarias para la cuantificación, por otra parte, ha implicado la superación de dos grandes inconvenientes. El primero, derivado del cambio que se produce en los criterios utilizados para la elaboración de las variables demográficas y el segundo, consecuencia de las variaciones que sufren las divisiones administrativas de barrios y secciones censales que sirven de base a la confección de los datos que pueden ser utilizados (7).

Los datos explotados para los aspectos de edificación y de población proceden de la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1961), el Censo de edificios y viviendas de 1970, los Censos Generales de 1970 elaborados por COPLACO en 1977, la información aportada por el P.A.I. del Noroeste de 1979 y los Padrones municipales de 1977 y 1986. Y para evaluar la revalorización del espacio se utilizan los valores índices del Ayuntamiento de Madrid.

La Memoria del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid (1961) se ha usado para plasmar la situación de 1960, en cuanto que recoge las cifras de población del Censo de ese año y aporta la información de edificios obtenida directamente por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid (8). Dos cuestiones, no obstan-

(7) El problema metodológico que entraña el uso de datos reunidos por unidades espaciales que no corresponden a los intereses de un estudio geográfico concreto ya ha sido mencionado y tratado por los geógrafos, entre ellos por Bosque, J. y otros en "La distribución espacial de los precios del suelo urbano en Madrid (1981). Descripción y modelos explicatorios", en Estudios Geográficos nº 187, 1987, pp. 121-145.

(8) Bustinza Ugarte, P. "Edificio y vivienda de Madrid", en A.A.V.V. Madrid 1964, IEAL, 1964, pp. 183-202, pg. 187.

te, obligan a utilizarlas con ciertas precauciones: a) la información se presenta por distritos y por barrios, lo que supone una información muy globalizada para el análisis deseado, y b) no es posible la comparación con la aportación efectuada en la primera parte de este trabajo para el año 1950, mediante la explotación directa del Censo de población y edificios de Fuencarral, por el gran desajuste observado entre una y otra fuente, posiblemente originado por el cambio en el ámbito de información y en los criterios de los Censos (9).

La información proporcionada por la Memoria del Plan General se refiere al barrio de Peña Grande, según la división administrativa de 1955, que incluye en su interior a todas las construcciones que existían entre 1950 y 1960 y se prolonga fuera del ámbito de estudio por el este y por el sur (fig. 1a) sobre zonas que en 1950 están prácticamente desocupadas con algunas viviendas de una o dos plantas, semejantes a las estudiadas, pero que en 1960 ya tienen contruidos barrios de cierta entidad que desvían en gran medida las cifras correspondientes al espacio estudiado. Al sur se localiza el Poblado de San Nicolás, promovido por la Obra Sindical del Hogar en 1954, con 480 viviendas, y se crean algunas otras viviendas en la calle Ofelia Nieto, y al este se construye el barrio de Begofia, promovido por la Organización de Poblados Dirigidos en 1959, con 920 viviendas (10). En cualquier caso, el número de habitantes instalados, especialmente en éste último, no debía ser todavía muy elevado dada la reciente terminación de las viviendas.

(9) Existen otras fuentes que informan del número de edificios y viviendas en Peña Grande y se aproximan algo más a los datos aportados en la primera parte, pero su información aislada y sin delimitación del espacio afectado ha supuesto su exclusión en la redacción final. Así el Resumen Estadístico del Ayuntamiento de Madrid de 1956, indica para Peña Grande un número de 959 edificios, 1.843 viviendas y 17.080 habitantes de hecho y el Diccionario Geográfico de España en 1960 señala en el Tomo 12, pg. 18, para la barriada de Peña Grande, 928 viviendas, 28 edificios de otros usos y una población de 7.216 habitantes.

(10) Moya, L. "Barrios de Promoción oficial. Madrid 1939-1976", COAM, 1983, 257 pp.

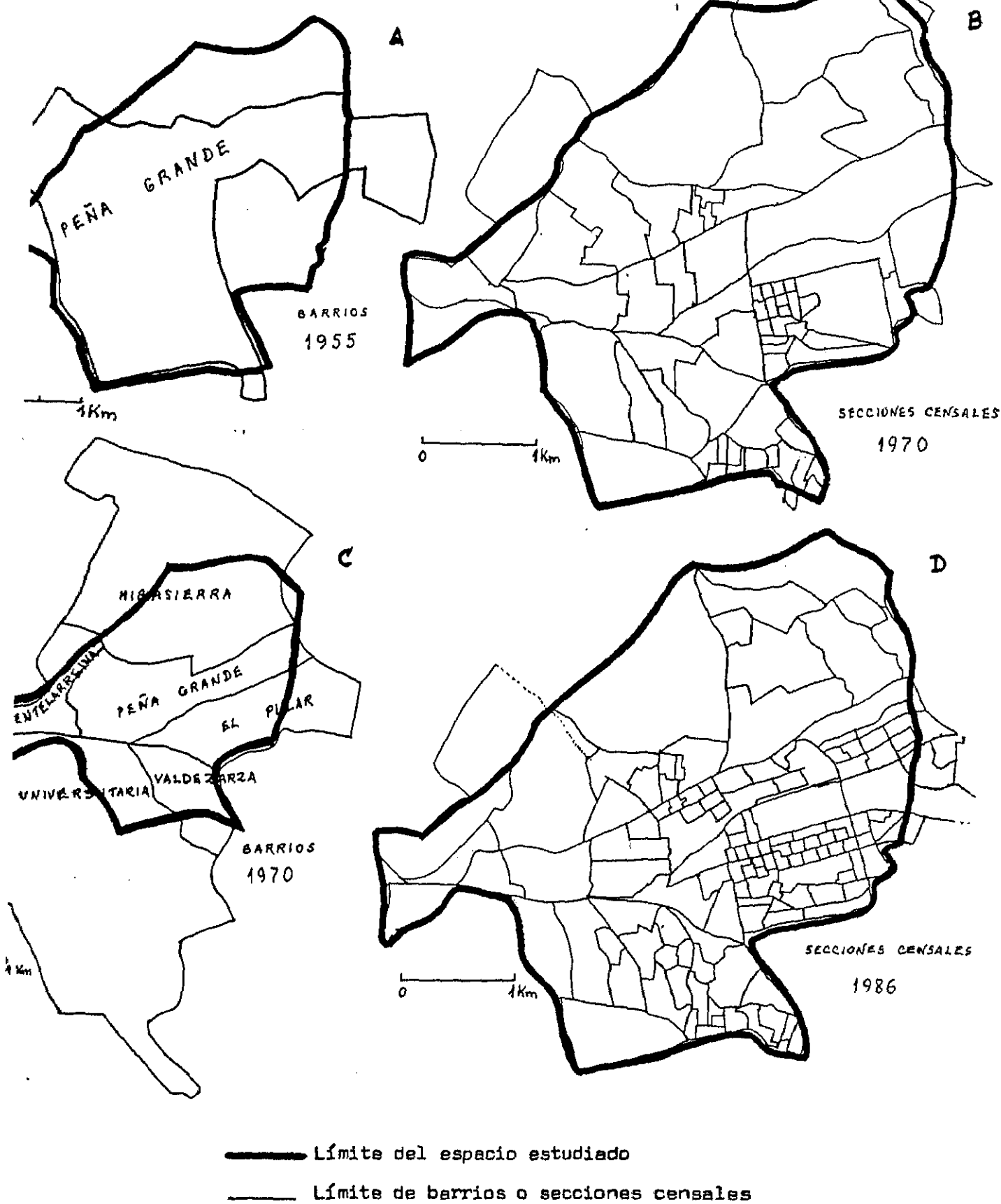


FIG. 1.- Divisiones administrativas y secciones censales en 1955, 1970 y 1986.

La información obtenida para especificar la situación de 1970 procede, para las características morfológicas del espacio del Censo de edificios y viviendas a nivel de secciones censales, estableciéndose una gran proximidad entre el límite del área estudiada y el de las 60 secciones que la cubren (fig. 1b). De los espacios no coincidentes, solamente los del sur incluyen viviendas que no son estudiadas, los restantes son zonas sin ocupar en 1970.

Para las cifras absolutas de población también se cuenta con la información por secciones censales, pero las estructuras demográficas sólo han podido ser analizadas a partir del estudio realizado por COPLACO en 1977. En él se ofrece una elaboración de los datos del Censo de 1970 por zonas cuyos límites obedecen, entre otros criterios, a los establecidos por el Ayuntamiento en la división administrativa de 1970. Para el noroeste se identifican tres zonas que cubre una extensión más amplia que la estudiada, Mirasierra-Peña Grande, el Pilar y la Dehesa de la Villa. La primera engloba los barrios 82-Fuentelarreina, 83-Peña Grande y 87-Mirasierra, la segunda el barrio 84-El Pilar y la tercera los barrios 93-Ciudad Universitaria y 94-Valdezarza (fig. 1c).

Los datos elaborados para ellas, no obstante, son válidos en cuanto que los sectores ajenos a nuestro estudio son bastante homogéneos con los que nos interesan, a excepción del barrio de la Ciudad Universitaria que se extiende hacia el sur e inscribe en su interior ámbitos de más antigua consolidación que desvían significativamente los rasgos demográficos de Puerta de Hierro y de Valdeconejos (11).

(11) Dentro del área estudiada se encuentra todo el barrio 83; la mayor parte de la zona construida, excepto algunas viviendas dispersas, de los barrios 82 y 87; el espacio edificado del 84 (el barrio del Pilar y Peña Chica); la mayor parte del 94, y lo que no queda incluido, el sur, presenta rasgos morfológicos y sociales semejantes; siendo el barrio 93, donde se encuentra Puerta de Hierro y Valdeconejos, del que se excluye la mayor superficie.

Partiendo de esta situación, el tratamiento de los datos se hace a nivel general, destacando los aspectos más llamativos en cada una de esas zonas, y sin olvidar que cualquier observación se establece sobre un conjunto de 120.630 habitantes, de los cuales residen en la zona estudiada el 84,17%, es decir, 101.534 habitantes.

La información estadística utilizada para los años finales de la década de los setenta es aún más diversa. Para los datos de población se cuenta con el Padrón municipal de 1977 a nivel de los barrios administrativos de Fuentelarreina, Peña Grande, Mirasierra, El Pilar, Ciudad Universitaria y Valdezarza, lo cual en cierto modo, permite, por agrupación, comparar la situación demográfica de este año con el de 1970. Sin embargo, los cambios en los criterios de clasificación introducen circunstancias ambiguas y un tanto difíciles de compaginar.

Para las viviendas y algunas de sus características, por otra parte, se utiliza fundamentalmente la información contenida en las Fichas de Trabajo de Campo del P.A.I. del Noroeste y en los nueve tomos en que se analizan los datos conseguidos.

Por último, y como cifras más recientes, se ha empleado el Padrón municipal de 1986 a nivel de sección censal (fig. 1d), lo cual ha facilitado un tratamiento más ajustado en las áreas morfológico-sociales diferenciadas en nuestra investigación y que permiten que, al finalizar el trabajo, sean conocidos con mayor precisión, los rasgos demográficos diferenciadores de cada una de ellas.

Por contra, para este año la información de viviendas se reduce a la cifra total y al número de viviendas vacías, o habitadas por un determinado número de personas sin que se pueda cuantificar la proporción que representan

las construcciones más recientes, ni detallar con exactitud el proceso de remodelación.

El proceso de ocupación y las diferencias espaciales que se generan, se manifiestan en una progresiva revalorización del suelo y en una clara diferenciación de los precios que han sido estudiados a partir de los Indices Municipales de Valores del suelo por trienios desde 1962 a 1984, ya que a partir de esta fecha se establecen nuevos criterios y el Ayuntamiento fija otros valores, los de repercusión del m², al intentar una mayor homogeneidad en la contribución urbana cuando realiza la actualización de los precios en 1985.

En cada uno de los trienios diferenciados en las fechas señaladas, se han utilizado los valores del total de las calles existentes en la zona estudiada, los cuales se han cartografiado y han permitido identificar unas determinadas áreas que no siempre coinciden con las diferenciadas atendiendo a criterios morfológicos y sociales. Este hecho se deriva de que los criterios que se utilizan en su establecimiento no se ajustan a nuestros intereses geográficos, sin embargo, y a pesar de que los criterios de fijación de los mismos varían con el tiempo, es una fuente que permite analizar la tendencia de los precios y deja clara constancia del cambio y la revalorización que se produce cuando se urbanizan los espacios rurales (12).

Asimismo, se ha utilizado una amplia bibliografía sobre los diversos aspectos tratados, y sobre las distintas fuentes utilizadas, que han permitido constatar y contrastar las situaciones ocurridas en el conjunto o en otros sectores de la ciudad con los acaecidos en el área estudia-

(12) Las ventajas de utilizar esta fuente para los valores del suelo, a pesar de algunos inconvenientes, puede encontrarse en García Ballesteros, A. y Redondo, A. 'El precio del suelo en las investigaciones de geografía urbana: problemática de las fuentes para su estudio en España', VII Coloquio de Geografía, Pamplona, AGE, 1981, pp. 361-365.

da y han proporcionado los suficientes criterios para considerar que la periferia noroeste es sencillamente una zona más de la ciudad que nace y se desarrolla en función de la dinámica de ésta, si bien su particularidad y personalidad radica en crecer como un área exclusivamente residencial cuya calidad medio ambiental y edificatoria mejora progresivamente en este periodo.

2.- LA CONSOLIDACION DEL ESPACIO URBANO

El periodo 1950-1989 es el de mayor crecimiento demográfico y espacial de la ciudad de Madrid y de su periferia anexionada entre 1947 y 1952, aunque existe una notable disparidad en el ritmo experimentado por la ciudad en su conjunto y por cada una de sus partes.

Madrid sufre su mayor incremento demográfico en los años cincuenta y sesenta, duplicando el número de sus habitantes (cuadro nº 1) en relación con los importantes movimientos migratorios propulsados por la economía urbana, mientras en las décadas de los años setenta y ochenta cambia esta tendencia para pasar a un incremento negativo desde 1975 como consecuencia de los nuevos comportamientos demográficos y de la repercusión de la crisis económica de 1973, así como por la intensificación de los problemas existentes en la ciudad, en donde los elevados precios del suelo y de la vivienda originan la emigración de los más jóvenes o débiles económicamente hacia los municipios del área metropolitana.

Estas pautas en la evolución demográfica de la ciudad no coinciden exactamente con las sufridas en el noroeste (fig. 2). En esta zona, el número de la población muestra una clara tendencia creciente hasta el momento actual aunque no siempre mantenga la misma proporción.

CUADRO Nº 1

EVOLUCION DE LA POBLACION EN LA PERIFERIA NOROESTE
Y EN MADRID ENTRE 1950 Y 1986

Año	Periferia Noroeste		Madrid		% respecto a Madrid
	Número	Crecimiento intercensal	Número	Crecimiento intercensal	
1950	12.212	-	1.645.215		0,74
1960	19.968	163,51	2.259.941	137,36	0,88
1970	101.534	508,48	3.146.071	139,21	3,23
1977	151.712	149,42	3.355.720	106,66	4,52
1986	179.530	118,34	3.058.182	91,13	5,87

Fuente: Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de 1961. Censo de Población de 1970. Padrones municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

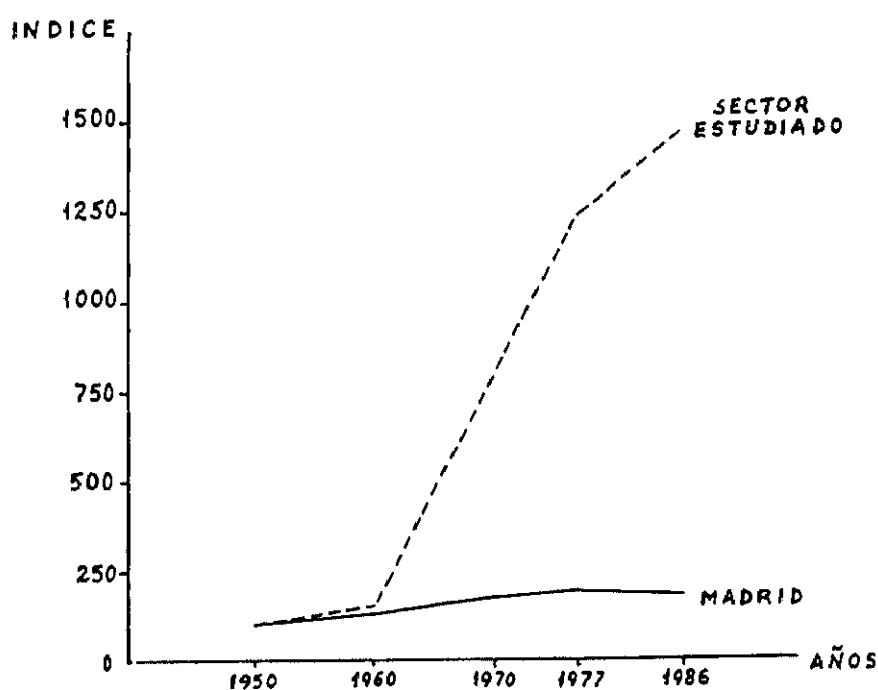
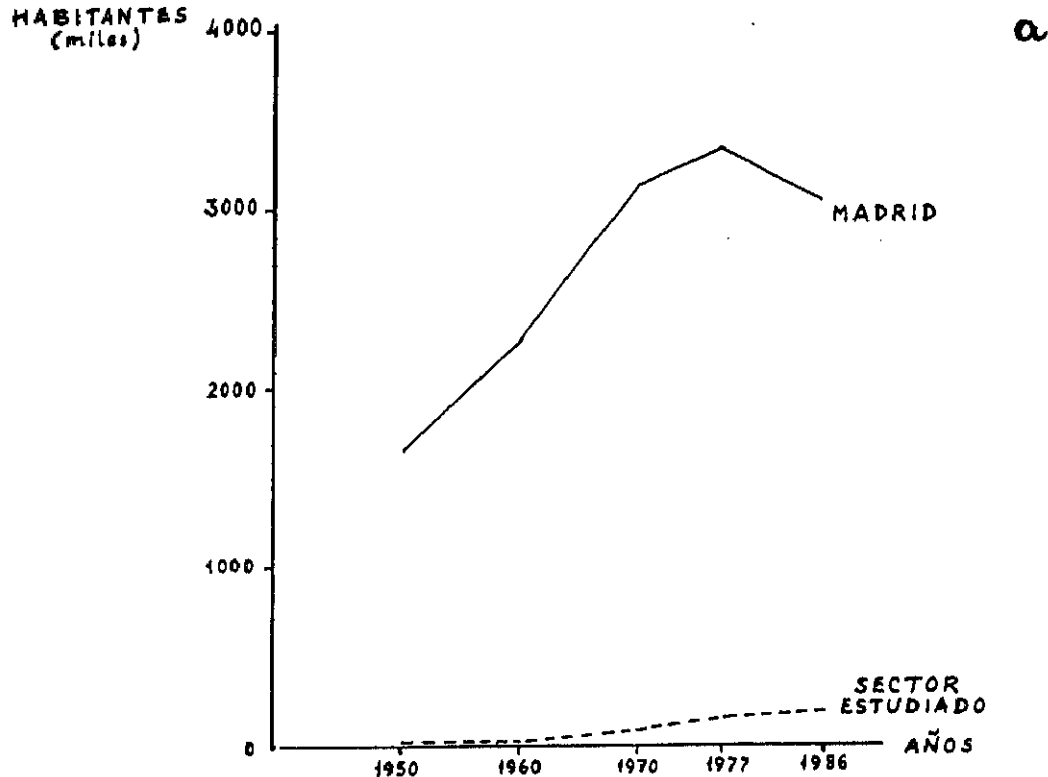


FIG. 2a.- Evolución de la población de Madrid y de la periferia noroeste entre 1950 y 1986.

FIG. 2b.- Incremento demográfico en Madrid y en la periferia noroeste desde 1950.

Fuente: Plan General de Ordenación de Madrid 1961. COPLADO "Censos Generales de población. 1977. y Padrón municipal de 1977 y 1986. Elaboración propia.

En los años cincuenta se produce un ligero aumento respecto a las décadas anteriores, pero las cifras absolutas siguen siendo poco representativas en el conjunto urbano. La población del barrio administrativo de Peña Grande (13) pasa de 12.212 habitantes en 1950 a 19.968 en 1960, habiéndose producido el mayor incremento, 4.868 habitantes, en el primer lustro, como consecuencia de la reciente anexión del término municipal de Fuencarral a Madrid y de la mayor facilidad de instalación en la periferia al existir un alto grado de permisividad por parte de la Comisaría de Urbanismo de Madrid que se refleja en un escaso control de la edificación (14).

De todos modos la población del barrio de Peña Grande es muy poco significativa en la ciudad ya que agrupa a menos del uno por ciento del total, y su densidad, que ha pasado de 17,88 hab./Ha en 1950 a 29,24 hab./Ha en 1960, sigue siendo muy baja dado que, como señala la Memoria del Plan General, "se trata de un barrio suburbial en proceso aún de formación" (15) que no se ha visto apenas afectado por el proceso de expansión de la ciudad, que repercute preferentemente en la ocupación de la periferia sur y este.

A partir de 1960 el crecimiento de la población muestra ya una dinámica más en consonancia con el conjunto de la periferia madrileña. En el periodo intercensal en que Madrid ve aumentar su población en mayor número (886.140 hab.), la zona noroeste sufre un crecimiento de 81.566 habitantes al absorber el 9% de dicho incremento, y llega a concentrar el 3,23% de la población de la ciudad. Las

(13) Ver figura 1a.

(14) Trias Bertrán, C. "La concentración urbana y la distribución de la aglomeración madrileña", en A.A.V.V. Madrid 1964, IEAL, 1964, pp. 61-79, pg. 71. No obstante, ya se ha visto en el capítulo IV de la primera parte que la construcción ilegal era denunciada y obligada a pagar multas.

(15) Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1961, Tomo I, pg. 100.

causas principales que están en la base de este profundo cambio son, por una parte, las mismas que afectan a la ciudad, la intensificación del proceso inmigratorio favorecido por el desarrollo de la industria y del sector terciario, y la elevación de las tasas de natalidad y a ellas se suman las particularidades del ámbito estudiado, que mantiene amplias extensiones vacías y ofrece a la actuación de la iniciativa privada, cada vez más fortalecida, unas características apropiadas a las nuevas formas de promoción de grandes conjuntos de viviendas acogidas a las Leyes de Protección estatal.

Esta tendencia se mantiene de forma semejante, a lo largo de los años setenta, a pesar del fuerte estancamiento sufrido por la ciudad tras la crisis de 1973, acercándose más a la dinámica demográfica de la corona metropolitana que a la de la ciudad. En 1977 la población llega a 151.712 habitantes, tras haber absorbido a más del 30% del crecimiento urbano, y representa casi el 5% del conjunto como consecuencia de la instalación de una gran parte de la población adulta-joven, de nivel económico medio y medio-alto, los ejecutivos y liberales de las nuevas profesiones del sector terciario, que encuentran en esta zona mejores condiciones que las existentes en el interior de la ciudad, o las ofrecidas por otras áreas periféricas, ya que en estos años se ha desarrollado una intensa edificación de viviendas de mayor calidad que las de la década anterior. Por otro lado, la periferia noroeste está más próxima a los centros de trabajo y al área central que los nuevos espacios ofertados en los municipios del Área Metropolitana, concurriendo estas circunstancias con una situación de crisis energética y de problemas de la circulación viaria que cuestionan cada vez más las ventajas de las instalaciones más externas.

En los años ochenta, por último, el crecimiento se ha ralentizado pero sigue siendo positivo, con un aumento

hasta 1986 de 27.818 habitantes, mientras el municipio de Madrid pierde población al descender enormemente la natalidad y al emigrar hacia la corona metropolitana las capas de población menos solventes y los nuevos matrimonios que no encuentran viviendas asequibles en el interior del municipio (16). En el noroeste, sin embargo, sigue asentándose la clase media-alta que puede acceder a las nuevas viviendas, cada vez más revalorizadas, aunque, simultáneamente, se produzca el fenómeno de la salida hacia otras zonas de la periferia o del área metropolitana de los hijos mayores de la población instalada en los años 60.

En cualquier caso, el periodo de 1950-1989 es de un incremento demográfico espectacular puesto que la ciudad aumenta en más de un millón cuatrocientos mil habitantes y la periferia noroeste no permanece ajena al proceso, especialmente desde los años 60, y aumenta en 167.275 habitantes.

La dinámica demográfica va acompañada y genera, a su vez, un crecimiento espacial importantísimo, en cuanto que éste es el resultado, fundamentalmente, de la ocupación de grandes superficies por los edificios de uso residencial (fig. 3 y 4).

En las décadas de los cincuenta y sesenta, la expansión madrileña se corresponde con el importantísimo número de viviendas construidas ante la fuerte demanda que origina la oleada inmigratoria, desarrollándose diferentes grados de ocupación según la tipología edificatoria creada. Los más intensos se producen en los polígonos unitarios promovidos por los organismos públicos o las empresas privadas, frente a los más débiles de los espacios autoconstruidos por la propia población inmigrante en las parcelaciones marginales de la periferia.

(16) Los cambios demográficos y el problema de encontrar una vivienda asequible pueden verse en las monografías a las que la revista *Alfoz* dedica sus números 7/8 de 1984 y 46 de 1987.



FIG. 3.- Ocupación espacial de Madrid en 1962.

Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional. Madrid 1962.

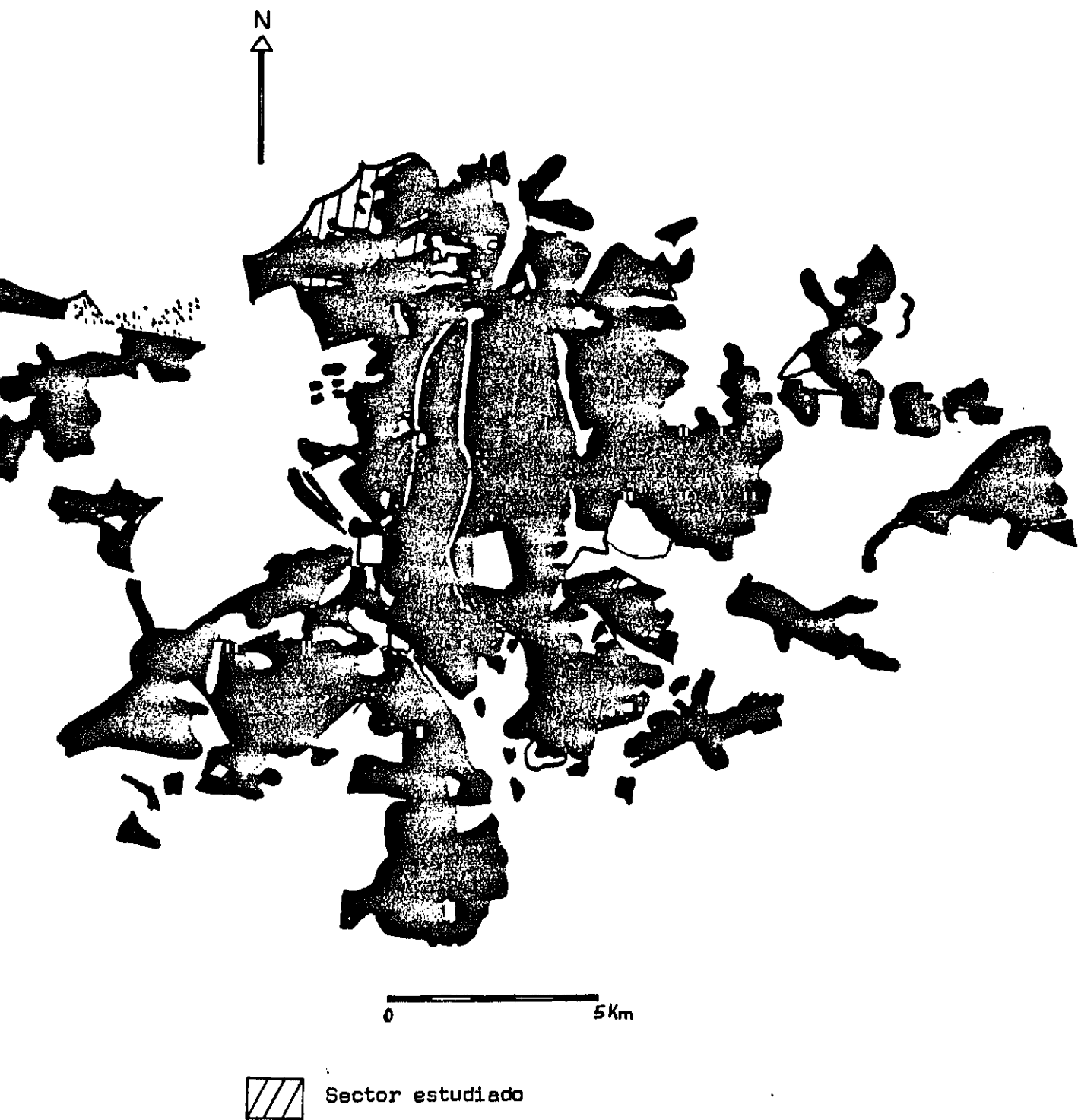


FIG. 4.- Ocupación espacial de Madrid en 1982.

Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional. Madrid 1982.

Después de 1970 el crecimiento espacial madrileño ha continuado a pesar del declive demográfico, como consecuencia de los nuevos comportamientos sociales que mantienen un aumento de la demanda, prevaleciendo entre dichos comportamientos el descenso del número de personas que constituyen la familia y el deseo de vivir en viviendas unifamiliares que necesitan de mayores superficies para un mismo número de residencias.

Este crecimiento afecta, como ya se ha indicado, al noroeste con un ritmo particular, en cuanto que en los primeros años la ocupación del suelo sigue siendo relativamente más lenta que en otros sectores de la periferia, y desde 1960 se acelera hasta dar lugar mediante los mecanismos de ocupación a saltos y de relleno a la consolidación actual.

Entre 1950 y 1960 se levantan en el barrio de Peña Grande un total de 1.651 edificios que lo sitúan entre los diez de mayor dinámica constructora (cuadro nº 2), pero su incidencia espacial y demográfica en la zona de estudio no es muy significativa porque la mayor parte de la nueva edificación colectiva corresponde a los poblados de San Nicolás y de Virgen de Begonia.

En el interior del ámbito estudiado las formas de construcción dominantes siguen siendo pequeños edificios de una o dos viviendas, pero ya se pueden identificar tres tipos de asentamientos. Uno, caracterizado por la construcción de viviendas de aspecto rural que ocupan parte de los espacios libres de las barriadas existentes con anterioridad, así como las nuevas parcelaciones que se realizan en el sector de la Veguilla, prolongando las características más deficientes de la edificación de la colonia de Peña Grande hasta la Vereda de Ganapanes, en torno a calles sin ningún tipo de estructura y con una gran deficiencia en los servicios más elementales, y, de manera aún más aislada, en

CUADRO Nº 2

BARRIOS QUE CONSTRUYEN MAS DE 1.000 EDIFICIOS ENTRE
1950 Y 1960.

Barrios	Edificios construidos después de 1950
Puente de Vallecas	9.159
Carabanchel Bajo	3.993
Dofia Carlota	2.751
Villaverde	2.079
Usera	1.869
Canillejas	1.665
Canillas	1.664
Peña Grande	1.651
Necrópolis	1.531
Los Rosales	1.488
San Isidro	1.388
Fuencarral	1.247
Ciudad Lineal	1.118
Villa de Vallecas	1.012

Fuente: Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de
Madrid (1961). Elaboración propia.

los espacios más periféricos con salida a los caminos rurales: el barrio de la Argentina, el poblado de Valdeyeros, la Cruz del Cura ... (fig. 5).

En otro grupo hay que incluir las viviendas unifamiliares, de mucha mayor calidad, localizadas en Puerta de Hierro, que sigue edificándose de manera lenta pero continuada, y en la Ciudad Satélite de Mirasierra, que comienza a construirse tras su aprobación en 1954.

Un tercer tipo de asentamiento lo constituyen los inmuebles colectivos contruidos en forma de pequeños conjuntos en las proximidades de las vías de comunicación o en forma aislada en el interior de las colonias de viviendas unifamiliares. Los mejores ejemplos son la colonia de Lacoma (1949), la colonia del Pino (1955) y la de Valdezarza (1957). Todas ellas, representantes de las nuevas formas de edificación con edificios colectivos de escasa altura, 3, 4 o 5 plantas.

En los años siguientes se producen dos profundos cambios en las formas de ocupación que van a caracterizar el proceso de la edificación desde ese momento. Por una parte, se edifica en los espacios que permanecían vacantes al este de la Vereda de Ganapanes, sobre los terrenos propiedad, hasta entonces, de la Compañía de Jesús. Por otra parte, se generaliza la construcción en altura mediante el uso de bloques para viviendas.

Los nuevos diseños de polígonos de viviendas protegidas en edificios de mediana calidad y altura destinados a las clases modestas y medias, puestos en práctica de forma discontinua en los años sesenta, dan lugar a una ocupación a saltos del terreno, que repercutirá en la revalorización de los espacios intermedios, y a que el papel desempeñado por las actuaciones en altura sea decisivo desde entonces.

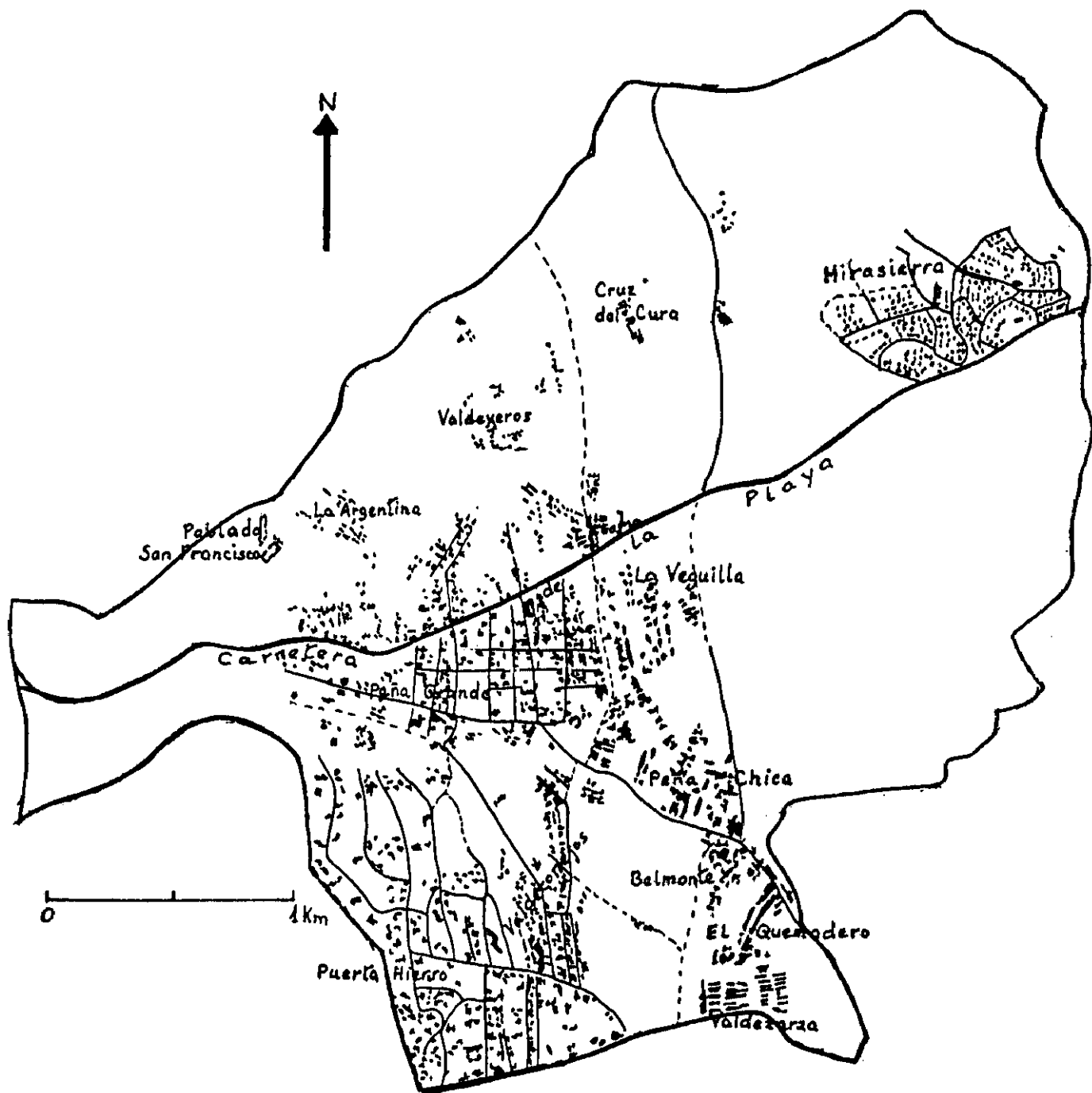


FIG. 5.- Localización de los núcleos y barriadas en 1960.

Fuente : Foto aérea de 1960.

En total se construyen, entre 1960 y 1970, más de 20.000 viviendas en 1.114 edificios, que suponen un grado de ocupación desconocido de más de 20 viviendas por edificio (fig. 6), la mayor parte de ellas distribuidas entre los nuevos barrios del Pilar, Villaamil, Dehesa de la Villa, Peña Grande-Lacoma, Valdezarza, la Ciudad de los Poetas, las viviendas para empleados de la Telefónica en Mirasierra y las manzanas más orientales de esta colonia y de Puerta de Hierro (fig. 7).

Pero también continúa la construcción de viviendas unifamiliares que siguen rellorando los núcleos mencionados en las etapas anteriores, incorporándose, durante esta década, como nuevo estilo de construcción, los chalés adosados.

Estas formas de ocupación se mantienen en los setenta en relación con los muchos proyectos iniciados a finales de la década anterior, sin que la crisis del sector de la construcción se deje notar de manera significativa en el ritmo edificatorio. Entre 1970 y 1979, se construyen un total de 541 edificios y 19.768 viviendas, que reflejan no sólo el mantenimiento del ritmo mencionado, sino también la importancia que adquieren los edificios colectivos, al elevarse el grado de ocupación de viviendas por edificio a 36,54, a pesar de que paralelamente aumentan los conjuntos de chalés adosados, especialmente en Mirasierra y Peña Grande. Son los años de la construcción de altas torres de 13 a 17 plantas y de grandes edificios de menor altura pero que ocupan amplias superficies en planta.

Las zonas sobre las que se desarrollan estos conjuntos corresponden a las proximidades y/o los espacios intermedios de las promociones de la década anterior. Así se construyen, en torno al barrio del Pilar, la fase cuarta y final de este barrio y los conjuntos residenciales de Altamira e Ibervial. Al norte de la Veguilla: la Ciudad

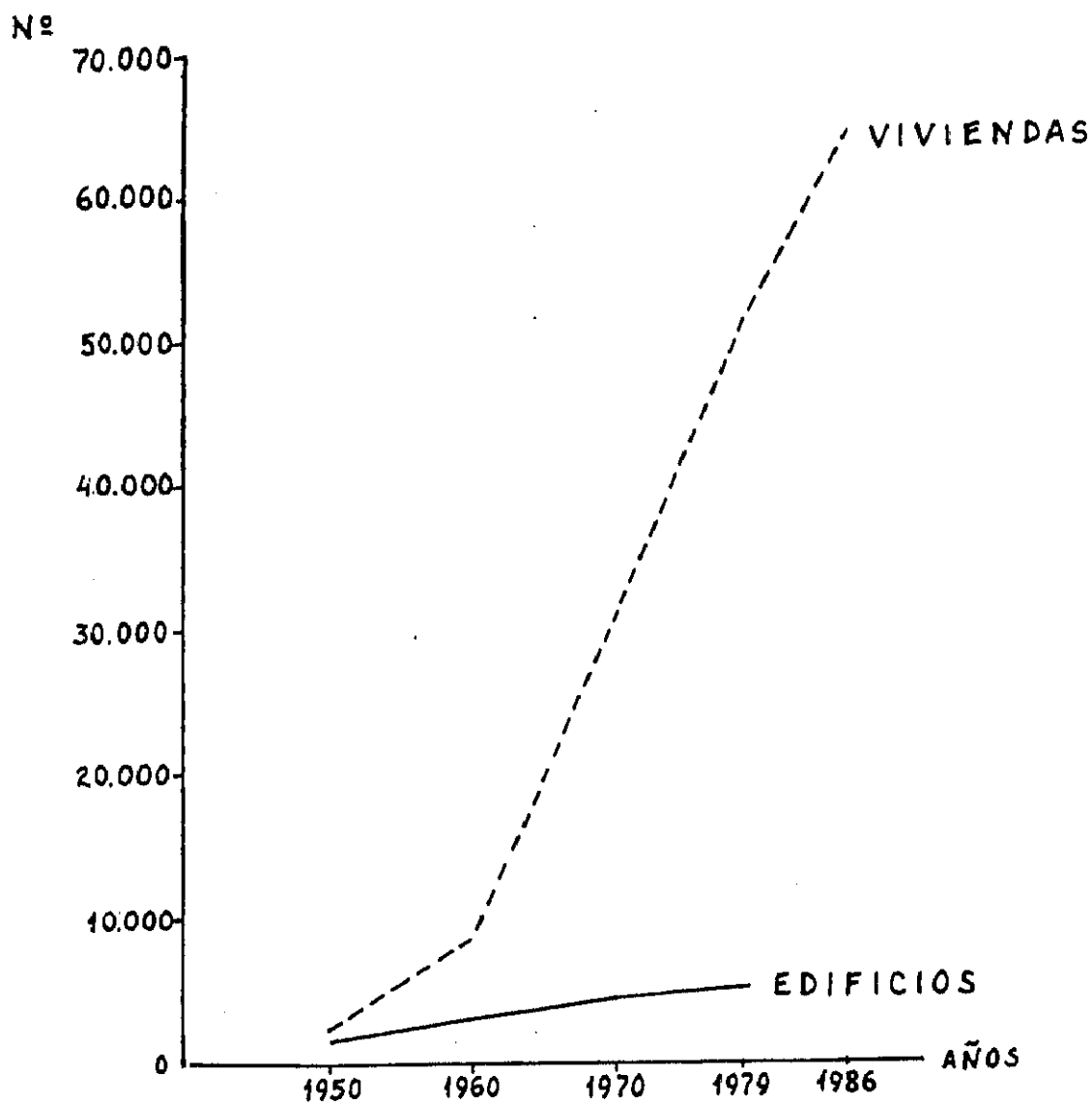
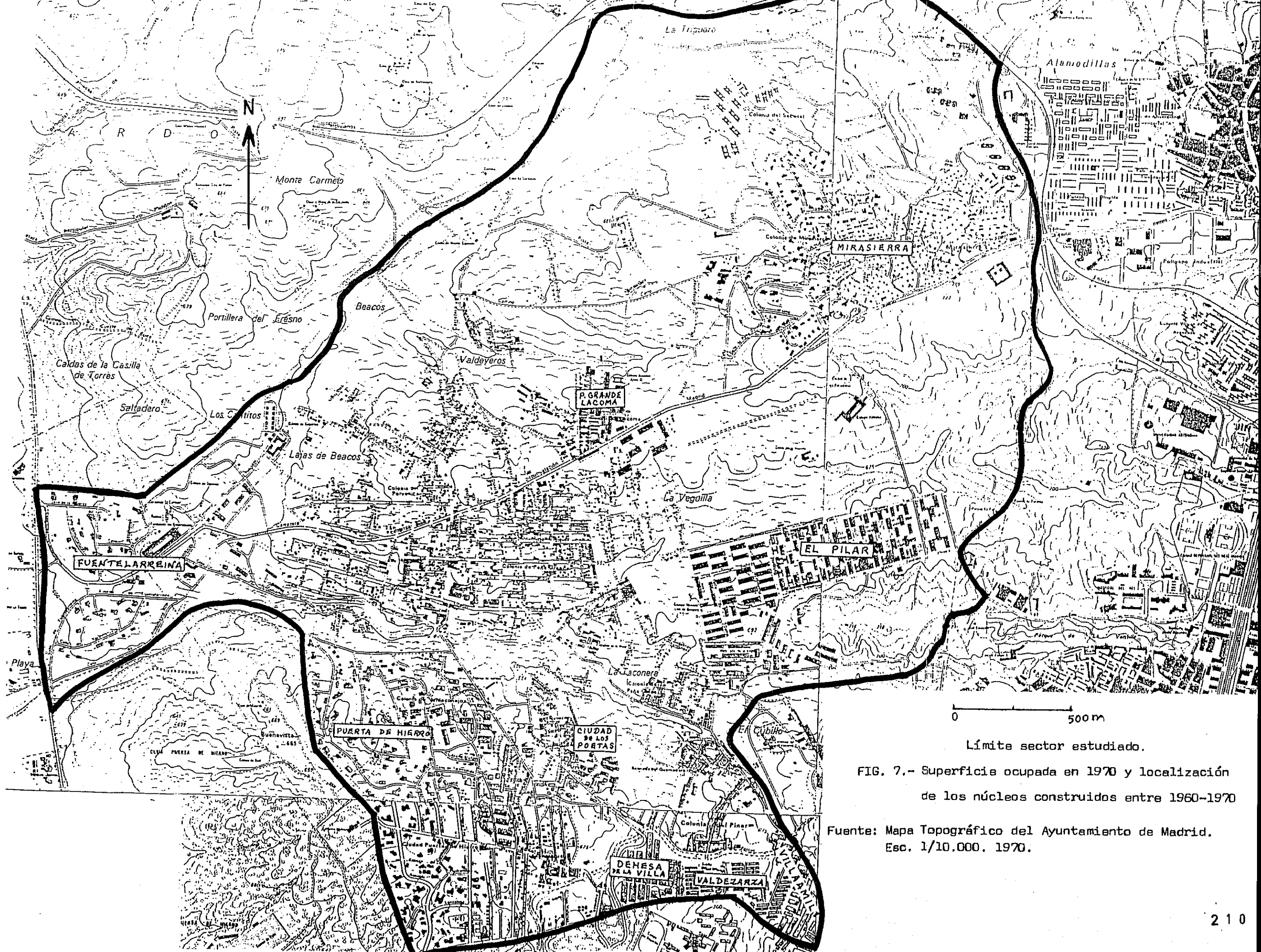


FIG. 6.- Evolución de los edificios y de las viviendas entre 1950 y 1986.

Fuente: Plan General de Ordenación de Madrid (1961). Censo de edificios y viviendas (1970). P.A.I. del Noroeste 1979 y Padrón municipal (1986). Elaboración propia.



Límite sector estudiado.

FIG. 7.- Superficie ocupada en 1970 y localización de los núcleos construidos entre 1960-1970

Fuente: Mapa Topográfico del Ayuntamiento de Madrid. Esc. 1/10.000. 1970.

de los Periodistas, de los Taxistas, Montehogar, la Virgen del Coro, Tirma, el conjunto residencial Duna, Vistasierra y el de la Cooperativa San Enrique. Se continúa la construcción del conjunto residencial de Peña Grande-Carretera de la Playa y de la Ciudad de los Poetas, y en la zona de edificación abierta de Puerta de Hierro, Fuentelarreina y Mirasierra, y se comienzan a edificar nuevos conjuntos al norte de la carretera de la Playa (fig. 8).

Finalmente, el crecimiento espacial experimentado en la última década se caracteriza por una doble situación. Por una parte, por el relleno y la consolidación de los huecos existentes al sur de la Carretera de la Playa, al realizarse durante los años 80 numerosas y diversas actuaciones, entre las cuales se encuentran no sólo la creación de nuevos edificios residenciales, colectivos y unifamiliares, sino también las desarrolladas en la zona de equipamiento cívico-comercial de la Vaguada que ha hecho desaparecer la barrera que físicamente representaba la hondonada del arroyo de la Veguilla y ha rellenado este espacio dando continuidad a la edificación de sus bordes norte y sur, especialmente desde que se ha terminado la avenida de la Ilustración.

Por otra parte, por la expansión generada hacia el norte de la carretera de la Playa hasta alcanzar y remodelar algunos de los barrios de infraviviendas creados en los cincuenta. Mientras en Mirasierra se rellenan las parcelas intermedias y se extiende la construcción por su borde norte.

De esta manera, al llegar a 1989 el ámbito estudiado está prácticamente ocupado por la edificación y en fase de realización muchos tramos de la red viaria prevista, aunque permanecen bolsas de suelo vacante o con infraviviendas que pronto serán ocupadas o remodeladas si se cumple el planeamiento y los proyectos aprobados.

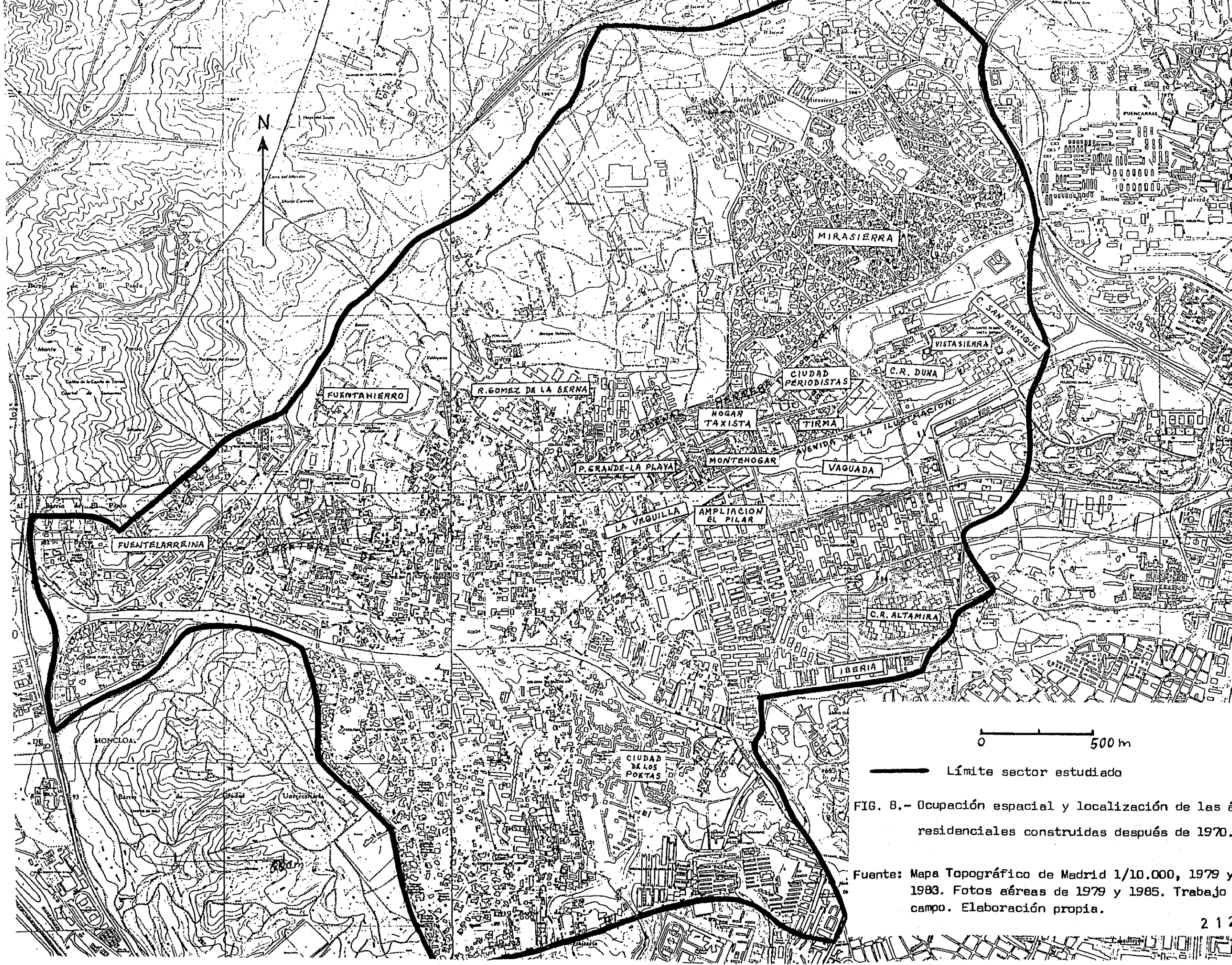


FIG. 8.- Ocupación espacial y localización de las áreas residenciales construidas después de 1970.

Fuente: Mapa Topográfico de Madrid 1/10.000, 1979 y 1983. Fotos aéreas de 1979 y 1985. Trabajo de campo. Elaboración propia.

II.- EL PROTAGONISMO COMPARTIDO ENTRE LOS ORGANISMOS PUBLICOS Y LOS AGENTES PRIVADOS EN LA ORDENACION DEL ESPACIO.

La ordenación del espacio a través del planeamiento experimenta cambios notables entre 1950 y 1989 relacionados, por una parte, con la propia evolución en la concepción del mismo, es decir, la evolución experimentada en los objetivos que deben conseguirse a través del planeamiento de la ciudad, y, por otra parte, como consecuencia de los cambios producidos a nivel de la legislación urbanística y de los organismos que intervienen en el desarrollo y control de la ordenación.

De este modo, durante estos cuarenta años, se pasa de aplicar el planeamiento de carácter general aprobado para toda la ciudad y su periferia en fase de anexión, a través de la redacción de planes parciales, proyectos de urbanización y de disposición de volúmenes ... que se ajustan en mayor o menor medida al Plan General de 1946 y al de 1963, a intervenciones más concretas concebidas para solucionar unos determinados problemas en el Plan General de 1985.

Los protagonistas del planeamiento en el área estudiada son la Administración, representada por los diversos organismos públicos que actúan paralelamente o se suceden como responsables de la ordenación general (Comisaría General de Urbanismo, Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana -COPLACO-, Gerencia Municipal de Urbanismo, Ministerio de la Vivienda, Ministerio de Obras Públicas ...) y los agentes privados (empresas inmobiliarias, personas físicas, cooperativas, juntas de compensación ...).

La actuación de la Administración se manifiesta fundamentalmente en la redacción de planes generales y especiales y en la tramitación y aprobación de las actuaciones de los entes privados que van acompañadas de una mayor o menor permisividad según la coyuntura del momento o del expediente afectado, lo cual origina que su incidencia adquiera distinta notoriedad en el transcurso de los años.

Los agentes privados, por su parte, se sirven del planeamiento como un mecanismo de control en la producción del suelo urbano, ordenando importantes superficies mediante planes parciales que realizan particularmente o colaborando con la Administración, de forma mixta, y desarrollándolos mediante figuras de planeamiento de rango inferior que aprovechan para conseguir definitivamente sus objetivos.

Las intervenciones realizadas en este período, y que afectan a la periferia noroeste, son tan numerosas y tan de diversa índole, que es necesario estructurarlas de manera que permitan un conocimiento eficaz, considerando que son válidos como criterios de ordenación el tiempo y el espacio. De esta manera se establecen tres etapas en cada una de las cuales se analiza la actuación de los diversos agentes, atendiendo, por una parte, a las medidas urbanísticas elaboradas para toda la ciudad, pero centrándonos en la afectación que sufre el área de estudio, y por otra parte, a las actuaciones realizadas a nivel zonal.

- La primera, entre 1950 y 1961, se caracteriza, a nivel general, por la importancia que tiene en la política urbana la intervención de aquellos organismos que, ocupados más en el déficit de la vivienda que en la planificación de la ciudad, inciden de una manera fundamental en la futura estructuración urbanística de Madrid, mientras que a nivel zonal se elaboran y se aprueban cinco planes parciales que ordenan casi todo el sector estudiado, modificando la cali-

ficación del Plan General y dictando las bases de la ocupación actual.

- La segunda etapa, que se extiende de 1961-1979, asiste, por una parte, a la redacción del Plan General aprobado en 1963 y a la de algunos planes especiales, que serán analizados en aquellos aspectos que repercutan en el proceso urbano de la periferia estudiada, en cuanto que originan cambios en las calificaciones que obligan y enmarcan algunas actuaciones de detalle de gran importancia, y por otra parte, es un período de máxima expansión del planeamiento urbanístico "convencional", en el que tiene un papel importantísimo la iniciativa privada, mientras que la actividad pública se reduce prácticamente al control, contribuyendo la legislación urbanística a que el planeamiento se desarrolle mediante una serie de documentos jerarquizados, según un sistema bastante rígido que originó frecuentemente la actuación ilegal y la utilización del planeamiento como instrumento de legalización de hechos consumados (1).

Estas circunstancias enmarcan la ordenación urbana en su periferia noroeste, y así, a partir de 1961 se produce el desarrollo y la ejecución de los planes parciales aprobados en la etapa anterior, mediante la ordenación del espacio a nivel de las unidades de actuación diferenciadas por aquellos, dando lugar a que la construcción y el crecimiento de la ciudad se realice de una forma más fragmentada, sin mantener la relativa continuidad que existía en las primeras fases de la urbanización de Puerta de Hierro y de Mirasierra.

Ahora el crecimiento es más discontinuo, especialmente en aquellos sectores en donde la actuación de plani-

(1) Una breve sistematización de los cambios habidos en el planeamiento entre los años 60 y 80 se encuentra en García-Pablos Ripoll, J.M. "Formalizaciones e intervenciones arquitectónicas dentro del planeamiento. El caso de Madrid", en Ciudad y Territorio nº 1, 1986, pp. 43-60.

ficación corresponde a un gran número de agentes privados que proceden según sus intereses particulares o sus posibilidades.

El caso más representativo de este planeamiento fragmentario lo constituye el desarrollo del Plan Parcial de Peña Grande como se verá más adelante, mientras que otros planes parciales difuminan dicho efecto, el de Valdezarza porque afecta a una superficie relativamente reducida y se concreta rápidamente en el espacio su construcción y el de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, especialmente en su sector central, porque el planeamiento de detalle se realiza por un único agente, su propietario José Banús S.A., que elabora su ordenación de una forma relativamente más sistemática. Sin embargo, la ejecución de los proyectos no se realizará de manera continuada ni en el tiempo ni en el espacio al entrar en juego el mecanismo de ocupación a saltos.

Por último, se diferencia una tercera etapa en la que el cambio en la concepción urbanística motivado por una compleja combinación de factores de orden demográfico, social y económico, unidos al cambio político y a la presencia de una nueva organización municipal resultado de las primeras elecciones democráticas, va a dar lugar al establecimiento de una serie de medidas urbanísticas, los convenios, para aquellos sectores que permanecen sin realizarse o adolecen de problemas que se intentan resolver. Se realiza un planeamiento dirigido a solucionar situaciones concretas más que a elaborar proyectos de gran envergadura, entre otros motivos porque son muchas las zonas que, estando planificadas a nivel de detalle, permanecían paralizadas o no se habían comenzado a construir.

En el caso del área estudiada los convenios urbanísticos que se establecen son actuaciones enmarcadas en los proyectos aprobados con anterioridad, provocando en

algunos de ellos pequeños reajustes o modificaciones, especialmente en aquellos que afectaban a espacios ocupados por viviendas marginales. Esta política se mantiene en el Plan General aprobado en 1985 en el que también se aborda la estructuración de la ciudad a través de otra serie de medidas de mayor envergadura. Entre éstas se encuentran algunas relacionadas con la organización viaria que afectan de manera notable al noroeste y contribuyen a rematar, a suturar la ciudad por este sector.

1.- LAS ACTUACIONES URBANISTICAS Y DE PLANEAMIENTO ENTRE LA ANEXION (1950) Y LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION (1961).

La política urbana de la Administración, hasta la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid en 1963, se presenta como una actuación abundante y diversificada que repercute con intensidades muy variadas en el crecimiento de la ciudad. La formulación de la legislación en materia de vivienda se realiza en los mismos años en que se redactan los planes especiales que desarrollan aspectos concretos del Plan General de Ordenación Urbana de 1946, y a la par que se aprueban los Planes de Vivienda, el Plan de Urgencia Social y el Plan de Absorción de Chabolas, y coincidiendo, por otra parte, en el área de estudio con la redacción y aprobación de los cinco planes parciales que sientan las bases del futuro planeamiento y recalifican los usos propuestos por el Plan General para este espacio.

Esta simultaneidad y complejidad hace necesario que al abordar el planeamiento que afecta al área estudiada haya que buscar las interferencias que existen, si es que las hay, entre unas y otras actuaciones, teniendo presente que se producen en unos momentos en que el sector inmobiliario está evolucionando y reorganizándose según las nue-

vas formas capitalistas y ello provoca un cambio importante en los mecanismos de promoción y de construcción habidas hasta entonces.

No obstante, no se intenta hacer aquí un análisis exhaustivo de las leyes y planes que afectan al conjunto de España o de Madrid, sino, sólo, apuntar qué aspectos son los que posteriormente inciden en el planeamiento parcial y en las actuaciones concretas que se desarrollan en el noroeste de la ciudad.

1.1.- La legislación de vivienda y la actuación urbanística de la Administración.

De entre toda la actividad realizada por la Administración en materia de vivienda y urbanismo, son algunos aspectos de la Política de la Vivienda y de las actuaciones de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid, los que incidirán más directamente en las acciones que se emprenden para la ordenación del noroeste en los años cincuenta.

La Política de la Vivienda (2) de esta etapa tiene sus orígenes en la creación del Instituto Nacional de la Vivienda en 1939 (Ley 19 de Abril) como organismo que fomentará la construcción.

Su desarrollo, a través de la promoción directa de viviendas y de una legislación de protección a las viviendas de iniciativa privada, se realiza de forma paralela y muchas veces, independientemente de los planes de ordena-

(2) Para un análisis más amplio de la Política de la Vivienda se pueden consultar entre otras obras: Valenzuela, M. "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)", en Estudios Geográficos nº 137, 1974, pp. 593-655; Brandis, D. "El paisaje residencial en Madrid", MOPU, 1983, pgs. 211-216, y Moya, L. "Barrios de Promoción Oficial Madrid 1939-1976", COAM, 1983, 257 p., pgs. 31-61.

ción de las ciudades (3) suponiendo en numerosas ocasiones actuaciones contradictorias que se reflejan no sólo en el hecho de que los Planes Generales no sean respetados por los propios organismos públicos promotores de viviendas, sino, también, en el hecho de que amparándose en ella la iniciativa privada trata de conseguir el cambio en la calificación del uso del suelo y en las formas de ocupación establecidas por el planeamiento. Leira, Gago y Solana señalan, en este sentido, que las políticas de la vivienda son la "pieza clave de la intervención estatal", la vivienda es de hecho el "elemento central de la política urbana del Régimen franquista. Los planes, en cambio, constituyen más que nada el exponente de los presupuestos ideológicos con los que se afrontaba el crecimiento urbano" (4).

Las Políticas de la Vivienda desarrolladas en estos años "han determinado la configuración del crecimiento urbano en el Area Metropolitana de Madrid. Ello de forma indirecta e involuntaria ya que no era tal su planteamiento ni intención específica, puesto que se formulaban al margen de su concreción espacial ... Una política de vivienda, esencialmente cuantitativa, autónoma respecto a la forma de crecimiento de la ciudad, conduce, por fuerza, a un desarrollo por expansión, a una ocupación indiscriminada de la periferia metropolitana inicialmente vacante ... El análisis del crecimiento de Madrid pone de manifiesto, que la presunta "autonomía" de la política de la vivienda respecto al crecimiento no era tal" (5).

Para comprender la repercusión que dicha política tiene en el espacio estudiado prácticamente basta con rese-

(3) Sobre el impacto que la Política de la Vivienda tiene en la Política de Urbanismo ver Terán, F. "Planeamiento urbano en la España Contemporánea", Ed. Gustavo Gili, 1978, pgs. 346-350.

(4) Leira, E., Gago, J. y Solana, I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano". Ciudad y Territorio 2/3-1976, pp. 43-66, pg. 44.

(5) C.E.T.A., "Informe sobre Política de la Vivienda", COPLACO, 1978, 106 p., pg. 27.

ñar la legislación de protección a la vivienda de iniciativa privada porque es a ella a la que se acogerán numerosas promociones y actuaciones de los agentes privados, ya que la intensa actividad desempeñada por los organismos oficiales en la promoción directa de viviendas concentra sus esfuerzos preferentemente en el sur y el este de la ciudad, siendo su intervención en el nor-noroeste poco importante tanto en el número de actuaciones como en el tamaño de las mismas (6).

Las primeras medidas legislativas adoptadas para fomentar la construcción de viviendas por la iniciativa privada proceden de 1944 al promulgarse la Ley de Viviendas Bonificables (25 de Noviembre) que persigue, entre sus objetivos, la construcción de viviendas para la clase media y mitigar el paro, concediendo para ello préstamos y primas a fondo perdido, subvenciones y beneficios de carácter tributario, de expropiación forzosa y de preferencia para la adquisición de materiales que por aquel entonces escaseaban. Asimismo se fijaban las superficies a las que debía ajustarse la construcción y el régimen de tenencia, que podría ser la venta o el arrendamiento sin que se estableciera un control sobre el límite de los precios (7).

Como esta ley y el primer Plan de la Vivienda (1944-1954) no consiguieron, sin embargo, que la actividad constructora llegase a ser tan importante que se solucionase el problema, el cual no sólo se mantenía, sino que progresivamente se agudizaba ante la intensificación del proceso inmigratorio, que, desde 1950, desbordó todas las

(6) Las más próximas, pero todas, excepto una, netamente separadas por grandes vías de comunicación son: el Poblado de San Nicolás en la Dehesa de la Villa promovido por la Organización Sindical del Hogar (1954), el Poblado Virgen de Begoña por la Organización de Poblados Dirigidos (1959) y los Poblados de Fuencarral (Poblados de Absorción A y B por O.S.H. en 1956 y el Poblado Dirigido de O.P.D. en 1957), a los que se añade en 1963 la Unidad Vecinal de Absorción promovida conjuntamente por el I.N.V. y la O.S.H.

(7) El proceso de venta fue frecuentemente favorecido por la Ley de Congelación de Alquileres de 1946.

previsiones del crecimiento de la ciudad, el Estado reaccionó dirigiendo su actuación en las dos direcciones mencionadas: la promoción directa de viviendas y una nueva legislación de protección a la vivienda que fomentase ampliamente la construcción privada. Para conseguir este segundo aspecto se promulga la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 15 de Julio de 1954, que ofrece a los promotores constructores amplios márgenes de beneficios directos, anticipos reintegrables a largo plazo, préstamos complementarios y primas a la construcción con la prestación personal de sus propios usuarios, y de beneficios indirectos, exenciones y bonificaciones tributarias y expropiaciones forzosas, que más tarde se amplían al crearse una nueva categoría de viviendas, las subvencionadas, que a los beneficios anteriores añaden el derecho a recibir una subvención a fondo perdido de 30.000 pesetas por vivienda (8). Estos beneficios junto con el Plan de Urgencia Social (9) contribuyen definitivamente al desarrollo del sector inmobiliario privado y suponen un cambio radical en las formas del crecimiento de la ciudad.

En el área estudiada la aplicación de estas leyes se realiza prontamente, alcanzando una incidencia espectacular en los años sesenta y setenta. Así, la Ley de Viviendas Bonificables de 1944 es utilizada desde 1949 al acogerse a ella las promociones de mayor entidad de aquellos momentos: la Colonia de Lacoma promovida por la empresa Marcudos S.L. que constituye la primera colonia de edificios colectivos para obreros, y las viviendas unifamiliares de la Colonia Satélite de Mirasierra, dirigidas a una clase media más acomodada y promovidas por una empresa inmobiliaria de mucha mayor entidad, Juban S.A.

(8) Pascual, S. "Comentarios sobre la vivienda. Viviendas de protección estatal", Rev. Arquitectura nº 126, Madrid, 1969, pp. 42-45.

(9) Ver Equipo de Análisis Regional y Urbano (EARU). Departamento de Estructura Económica Universidad Complutense, "Madrid 1939-1957: Notas para el análisis estructural del crecimiento", COAM Rev. Arquitectura nº 199, 1976, pp. 31-41, pg. 34.

Pero, sin duda, también en el noroeste es la Ley de Viviendas de Renta Limitada y Subvencionadas la que juega el papel más importante en el fomento de la construcción, sobre todo por la manera en que ha sido utilizada, ya que no solamente es empleada para acoger a sus beneficios promociones concretas, sino que escudándose en ella y en el Plan de Urgencia Social, y justificándose en la solución al problema de la vivienda, se elaboran los Planes Parciales de Valdezarza, de Peña Grande y del Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, que modifican los usos aprobados -zonas verdes y colonias- y obtienen la calificación de edificación abierta para grandes extensiones, junto con la declaración inicial de estos terrenos para la construcción de viviendas acogidas a la Ley de Protección Oficial.

Las actuaciones privadas, por otra parte, se aprovechan de la conflictiva situación económica y social existente, que la Administración trata de controlar a través del cambio en la política económica y de la construcción masiva de barrios obreros que contrarresten el paro y el malestar social, adoptando para ello una actitud de amplia permisividad con quienes contribuyen a esta política, siendo algunas empresas inmobiliarias las más beneficiadas y las que llegan a dominar, en gran parte, el mercado del suelo y de la vivienda.

La actuación de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid puede considerarse como el otro gran pilar en el que se basa el proceso de urbanización y de construcción de esos años, unas veces mediante acciones positivas, otras permisivas y otras transgrediendo el Plan General, que favorecen el crecimiento de la ciudad mediante el mecanismo de saltos especulativos y la ocupación de las zonas verdes del primer cinturón propuesto en 1942. La labor desempeñada por la Comisaría a grandes rasgos puede sintetizarse en la fiscalización de la ejecución del Plan

General, en la elaboración de Planes Parciales y en la coordinación de la actuación de otros Departamentos, pero además, "lo que caracteriza a (la) Comisaría es su iniciación de una acción sobre el suelo preparando polígonos residenciales e industriales y promoviendo fórmulas nuevas de cooperación entre la Administración y la iniciativa privada" (10).

De las actuaciones efectuadas, el noroeste se ve afectado, por una parte, por algunos de los proyectos que, planteados a nivel general para toda la ciudad, intentan desarrollar el Plan General de 1946 o solucionar problemas concretos; entre ellos cabe resaltar por su proyección en el área de estudio, el Plan de Transportes y Poblados Satélites de 1953, el sistema de expropiación de grandes espacios periféricos y el Plan de Absorción de Chabolas de 1961. Por otra parte, también son de aplicación en el noroeste, algunas de las actuaciones y medidas urbanísticas más precisas y, a veces más efectivas, realizadas para controlar el crecimiento urbano, como son la aprobación de los planes parciales propuestos por la iniciativa privada o de forma conjunta entre ésta y la Administración, y las medidas adoptadas para evitar la edificación en los espacios calificados como zona verde. En todo caso, es interesante conocer cuáles son los objetivos perseguidos por cada una de las actuaciones mencionadas en cuanto que muestran la concepción que se tiene de esta parte de la periferia en esos años y, a la vez, señalan o favorecen un posible camino a seguir en la estructuración de este espacio.

El Plan de Transportes y Poblados Satélites de 1953, recoge algunas características propuestas en 1948 (11) para la creación de cinco poblados satélites que

(10) Bidagor Lasarte, P. "Situación general del urbanismo en España (1939-1964)", Rev. Arquitectura nº 62, 1964, pp. 3-31, pg. 8.

(11) La propuesta elaborada por la Comisaría General de Ordenación Urbana en 1948 no incluía ningún

absorban la infravivienda, y fija el emplazamiento de los poblados propuestos en 1942 "atendiendo a su relación con las vías de penetración de la ciudad y a su proximidad de los núcleos suburbanos existentes, centros de trabajo y zonas industriales" (12). Siguiendo estos criterios se prevé ahora construir 64.000 viviendas agrupadas en ocho poblados, uno de los cuales es el de Peña Grande (fig. 1) que ocupará una superficie de 200 Ha sobre las que se edificarán 6.000 viviendas para 30.000 habitantes, con un coste aproximado de 14.000.000 pts.

Los costes de urbanización se elevarán a 54.000.000 pts. y a ellos hay que añadir los costes de la instalación de redes generales de abastecimientos de agua y de desagüe (colector del Arroyo de los Pinos) y de la realización de unas líneas de transportes urbanos que conecten el poblado con la ciudad. En esta propuesta además de la Comisaría interviene el Ministerio de la Gobernación. La primera etapa que afectaba a los poblados de San Blas, Vicálvaro y Palomeras se comenzó a realizar, pero el poblado de Peña Grande, propuesto para el segundo y tercer año nunca llegó a ponerse en práctica.

El sistema de expropiación de grandes superficies es el mecanismo que utiliza la Comisaría General con vistas a crear un patrimonio de suelo que le facilite intervenir directamente en el mercado, y proceder a "la preparación de solares en volúmen suficientes con sus servicios completos y a precios razonables" (13) que permitan abordar el problema de la vivienda. A estos objetivos dirige sus

poblado en la periferia noroeste. Se limitaba a los grandes suburbios de Tetuán, Ventas, Vallecas, Carabanchel y Extremadura. Ver "Ordenación General de Suburbios", Gran Madrid nº 1, 1947, pp. 25-32.

(12) Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid, Plan General de Ordenación de Madrid. Transportes y Poblados Satélites, Gran Madrid nº 20, 1952, pp. 3-7.

(13) Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid, "Planeamiento urbanístico de Madrid", Madrid, 1951, 68 pg, pp. 29.

TRANSPORTES Y POBLADOS SATELITES

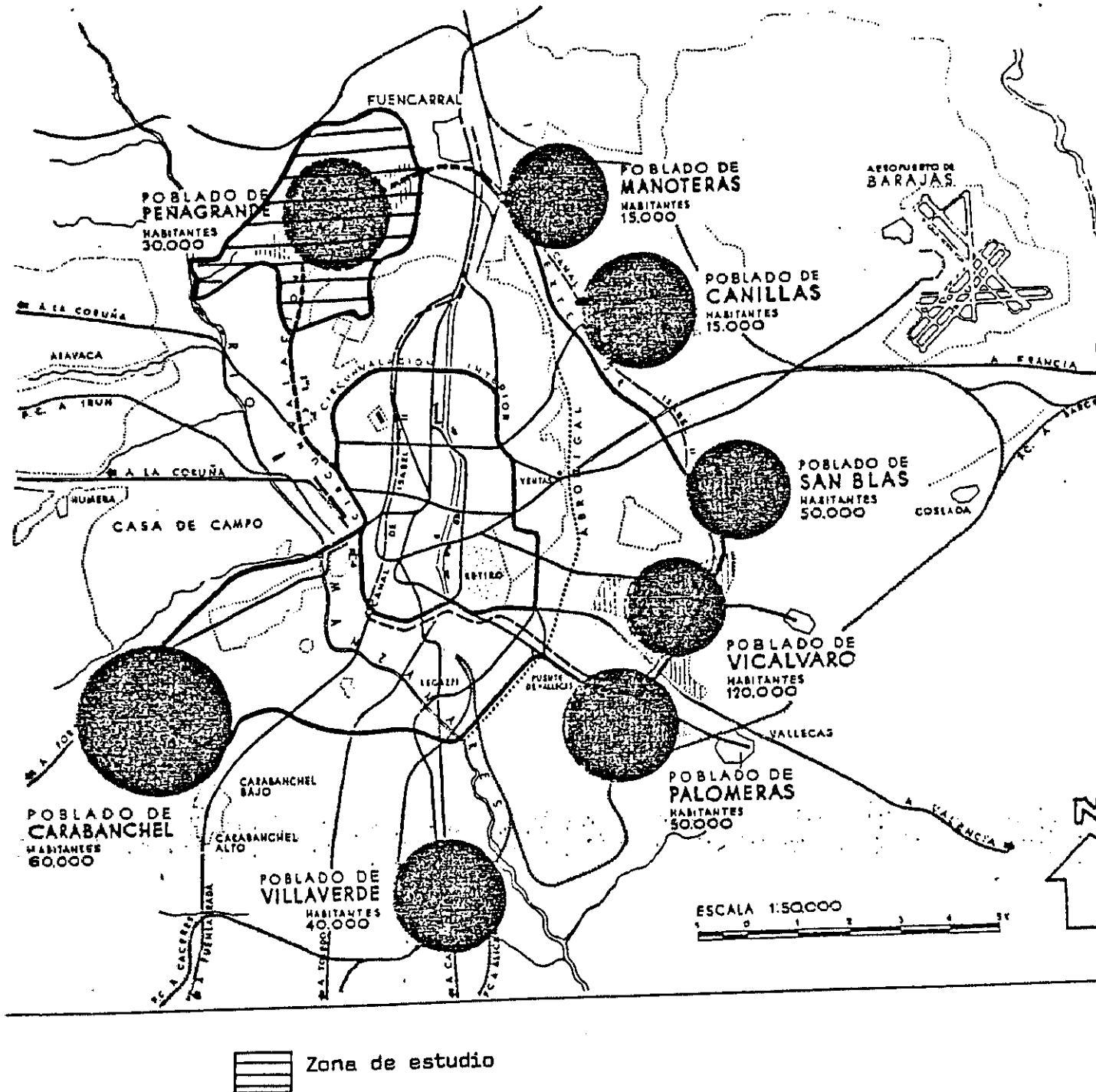


FIG. 1.- Localización de los Poblados Satélites según el Plan de Transportes y Poblados Satélites de 1953.

esfuerzos más intensos durante los años cincuenta, renunciando a su intervención en el mercado desde principios de los sesenta.

Muchas de las expropiaciones propuestas, realizadas o no, se formularon inicialmente para zonas verdes, sin tener en cuenta los asentamientos espontáneos que simultáneamente se estaban instalando, poniéndose de relieve "la escasa importancia que la propia Administración otorga a las zonas verdes y a los espacios abiertos, en función del grave problema de la vivienda" (14) y en algunas de ellas se realizaron, más tarde, grandes operaciones de viviendas de promoción oficial, ya que aunque el emplazamiento de los poblados de promoción pública parcialmente se ajustó al propuesto por el Plan de Núcleos Satélites elaborado en 1950 (15), en la mayoría de los casos surgieron en las proximidades de los núcleos de chabolas y en las zonas verdes del P.G., y favorecieron la revalorización de los espacios intermedios.

Las expropiaciones, localizadas preferentemente en los bordes de la zona construida hasta esos momentos, parece que no se realizaron de forma indiscriminada ya que muchas de las grandes propiedades permanecieron sin tocar mientras que se concentran las actuaciones en áreas concretas.

Analizando el mapa de las realizadas antes de 1961 (fig. 2) (16) puede observarse, a pesar de la imprecisión de los límites, que en el sector noroeste sólo existen pequeñas superficies indicadas como de posible expropia-

(14) Leira, E. y otros, op. cit. pg. 52.

(15) Arias, F., Gago, V. y Lacaci, C. "Crecimiento de Madrid", Publicaciones de alumnos de la E.T.S.A., Madrid 1976, pp. 9-37, pg. 24.

(16) Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid, 1961. Para ver la actuación de la Comisaría de Ordenación Urbana sobre el suelo ver pg. 32-35 del T. II.

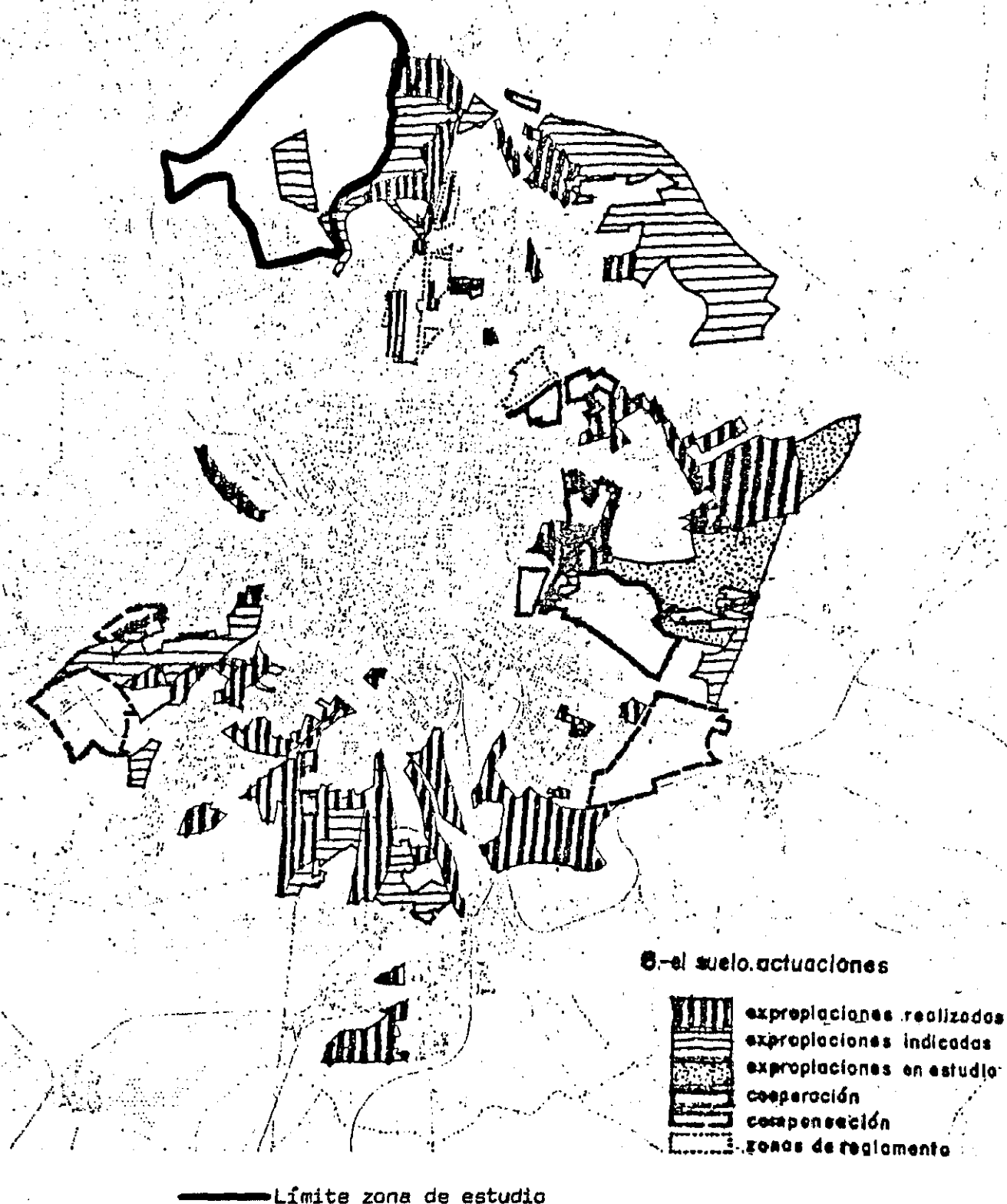


FIG. 2.- Actuaciones realizadas por la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid hasta 1961.

Fuente: Plan General para la ordenación del Area Metropolitana de Madrid. 1961.

ción, localizadas aproximadamente sobre el límite este y sureste de la zona estudiada, que se extienden hasta entrar en contacto con las expropiaciones ya realizadas en el borde occidental de la prolongación de la Castellana, mientras que en su interior, solamente se prevé la expropiación de un sector localizado en la parte oriental de la antigua colonia de Peña Grande, sobre el lugar de Peña Chica, quedando libre el sector más oriental donde se encuentran las grandes parcelas que la Compañía de Jesús posee entre el arroyo de Los Pinos y la carretera de la Playa.

No obstante, estos terrenos, como puede constatarse en la documentación que informa del Plan Parcial que ordena su desarrollo urbanístico, estuvieron sometidos a este mecanismo entre 1956, en que fueron declarados de expropiación forzosa, y 1959, en que, al amparo del decreto de 26 de Noviembre, fueron liberados por el Ministerio de la Vivienda tras ser declarada la zona de Urgencia Social en 1957 (17), y así se evidencia también en los acuerdos adoptados por la Comisión de Urbanismo en la sesión del 26 de Julio de 1961 donde consta que "por lo que respecta a la liberación de expropiación del polígono B (del Plan Parcial del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero) se tiene por aceptada a la Compañía de Jesús, titular registral de los terrenos, del precio señalado por la Comisión en las condiciones que recoge el escrito firmado por la representación legal de dicha congregación" (18).

De cualquier modo, la actuación expropiatoria realizada por la Comisaría y la promoción pública de viviendas intensificada desde 1954, no terminaron con el déficit de viviendas que tenía la ciudad puesto que esta seguía recibiendo anualmente a un importante número de inmigrantes que

(17) Revisión del Plan General de Ordenación del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, Memoria, 1971.

(18) Comisión de Urbanismo, Acta de la Sesión del 26 de Julio de 1961.

se sumaban al crecimiento natural de la población (19). La construcción de viviendas edificadas sin control oficial era cada vez mayor y así se puso de manifiesto en el recuento que se hizo en 1961 a instancias de la Comisaría General dispuesta a terminar con las infraviviendas mediante un nuevo proyecto, el Plan de Absorción de Chabolas elaborado ese mismo año.

El número de viviendas construidas sin control oficial se elevaba a 58.450, comprobándose que casi la mitad, 28.286, eran chabolas y otros tipos de albergues marginales. Para conseguir la erradicación del chabolismo se dividió la ciudad en seis zonas y se estableció un programa, a desarrollar en cinco años, con el que se pretendía crear en cada una de ellas una serie de poblados que recogieran los habitantes de los núcleos de infraviviendas existentes en su interior, partiendo de la base de que la mayoría de los poblados van a consistir en bloques de cinco plantas, en doble crujías, o sea, módulos de 10 viviendas.

En la zona primera, delimitada por el Paseo de la Castellana, la calle de Princesa y el río Manzanares (fig.3), se proyectaba la instalación de un poblado en Peña Grande que absorbiera las 1.620 viviendas marginales existentes en ella, 490 de las cuales se localizaban en el área de estudio (cuadro nº 1). Su construcción, con un total de 1.648 viviendas, estaba prevista en el tercero y cuarto año del Plan, ya que comparado con los núcleos de infraviviendas existentes en el sur y en el este de Madrid, aquellas no presentaban gran conflictividad, ni en el aspecto urbanístico, en cuanto que no impiden el desarrollo de

(19) El análisis de la inmigración en Madrid ha sido ampliamente estudiado por diversos autores. Entre ellos: Cabo Alonso, A. "El valor de la inmigración madrileña", Estudios Geográficos nº 84-85, 1961, pp. 353-374, Brandis, D., García Ballesteros, A. y Río, I. del "La dinámica de la población en Madrid (1940-1970)", Boletín de la Real Sociedad Geográfica pp. 61-76, García Ballesteros, A., Brandis, D. y Río, I. del "Los movimientos migratorios de la población de Madrid", Rev. Internacional de Sociología nº 22, 1978, pp. 193-224.

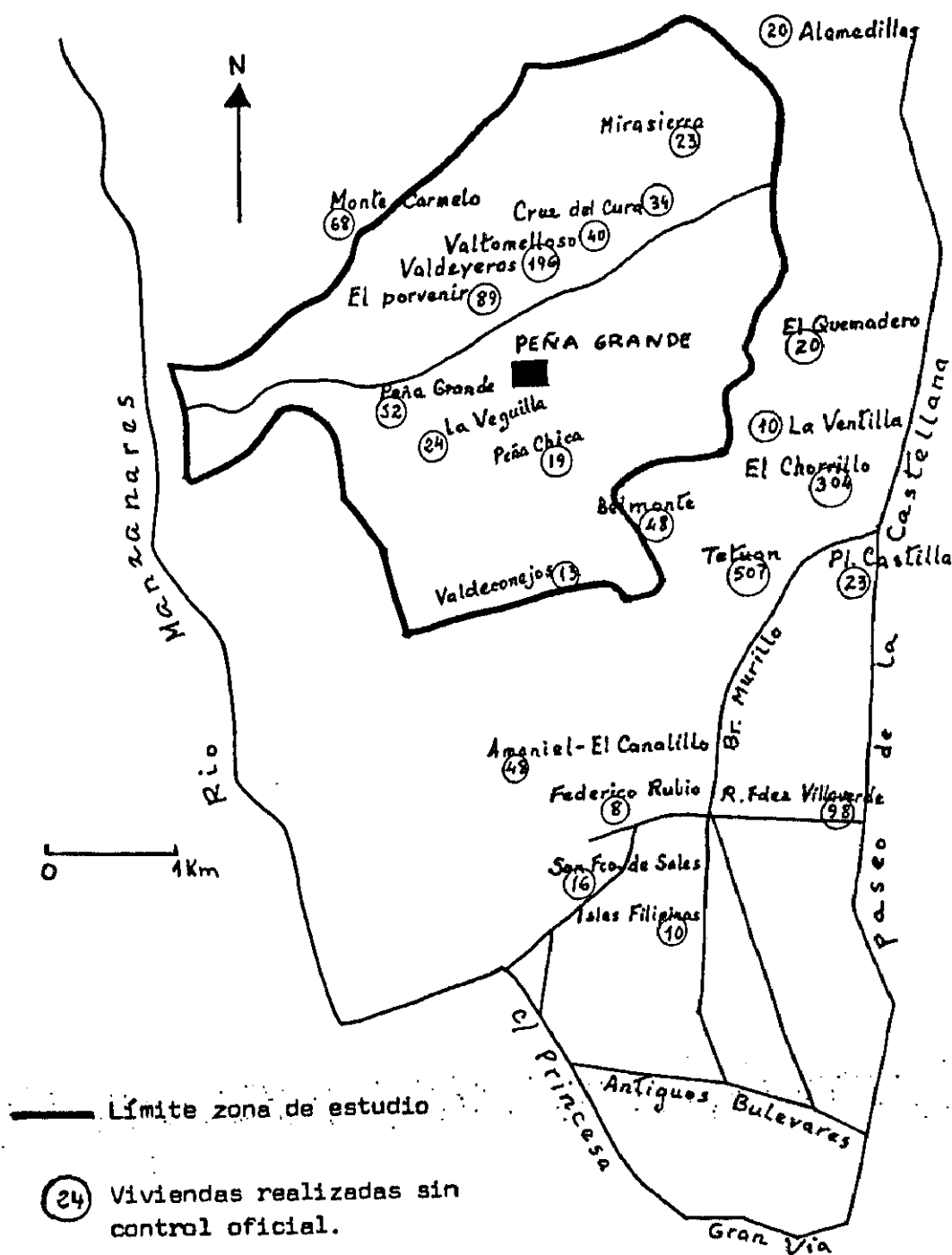


FIG. 3.- Localización de los núcleos de viviendas marginales de la zona norte de Madrid y del Poblado de Absorción de Peña Grande.

Fuente: Ministerio de la Vivienda. "Esquema de programación del Plan de Absorción de Chabolas". 1960.

CUADRO No 1

NUCLEOS DE VIVIENDAS MARGINALES LEVANTADAS SIN
CONTROL OFICIAL EN LA ZONA DE ESTUDIO (1960)

Denominación	Chabolas	Cueva	Fortín	Total
Arroyo Veguilla	19	5	—	24
Peña Grande	52	—	—	52
Mirasierra	20	—	3	23
Valdeconejos	10	—	3	13
Peña Chica	18	—	1	19
Cerro del Cura	34	—	—	34
Valdetomelloso	40	—	—	40
Valdeyeros	196	—	—	196
Colonia Porvenir	89	—	—	89
TOTAL	478	5	7	490

Fuente: Plan de Absorción de Chabolas. Ministerio de la
Vivienda, 1961. Elaboración propia.

nuevos barrios o la apertura de nuevas vías, ni en el aspecto social, incluyendo en este apartado el estado sanitario y el grado de hacinamiento, siendo estos dos aspectos -urbanístico y social- los que constituían el criterio base para establecer el orden de prioridades.

Este Plan, redactado el mismo año que el Plan Nacional de la Vivienda y el Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid, "es el último de un período anterior centrado en medidas coyunturales y cuyas acciones se dirigían a erradicar el chabolismo. En este caso el Plan da lugar a las UVA (chabolismo oficial), cuya máxima provisionalidad prometida de 5 años, se ha alargado hasta 1976" (20). La localización de estas Unidades Vecinales de Absorción tampoco se hizo según el Plan redactado en 1961, lo que supuso que Peña Grande quedara libre de este tipo de actuación al localizarse la UVA prevista para la zona noroeste en contacto con el Poblado Dirigido de Fuencarral.

Finalmente, respecto a otras actuaciones que se manifiestan en hechos más concretos, según se ha indicado más arriba, conviene resaltar el papel desempeñado por la Comisaría en los planes parciales que se redactan para casi todo el espacio estudiado ya que su labor como fiscalizadora de la edificación, según se deduce del recuento realizado por ella misma en 1961, tiene sólo una relativa efectividad.

Durante los años que transcurren hasta que se aprueba el nuevo Plan General (1963) la Comisaría de Urbanismo autoriza un total de cinco planes parciales que ordenan diferentes ámbitos de la periferia noroccidental, interviniendo directamente en la redacción de algunos de ellos, mientras en otros se limita a aprobar las propuestas

(20) Leira, E., Gago, J. y Solana, I., op. cit. pg. 54.

particulares. Sin embargo, una y otra forma de actuación son decisivas porque suponen la aceptación oficial al cambio del uso del suelo aprobado en 1946, que da vía libre a la actual ocupación del espacio por la edificación residencial.

1.2.- El planeamiento parcial como instrumento de desarrollo y de transformación del Plan General de 1946.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado en 1946, comenzó a ser desarrollado mediante Planes Parciales elaborados por la Comisaría (21), por la iniciativa privada que tenía que someterlos a la aprobación de aquella (22), o de forma mixta, con anterioridad a quedar totalmente definido y regulado este mecanismo en el artículo 10 de la Ley del Suelo de 1956. Sin embargo, desde que se produjo esta regulación, "la planificación urbana experimentó un considerable desarrollo -más en cantidad que en calidad- en España" (23) y en Madrid y en el área estudiada en particular, coincidiendo con otra serie de acontecimientos como la Política de la Vivienda, el incremento de la población y el desarrollo de las inmobiliarias, así como con una nueva disposición de los técnicos y de la Administración para aceptar los nuevos criterios de ordenación del espacio (24). Todo lo cual llega a ejercer un peso mayor

(21) Los planes parciales elaborados por la Comisaría General fueron dados a conocer en la revista Gran Madrid. Para analizar su significado en el planeamiento y en el espacio ver: Terán, F. de "Planeamiento urbano en la España Contemporánea", Barcelona, Gustavo Gili, 1972, 294 p.; Brandis, D. op. cit., pp. 206-209.

(22) La Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1961, dice textualmente: "la actividad planificadora del Ayuntamiento y de la Comisaría se completó con la de la iniciativa privada que llevó a cabo estudios parciales en sectores en los que solicitó y obtuvo en su caso autorización de la Comisión de Urbanismo", pg. 32, tomo I.

(23) Capel, H. de "Capitalismo y morfología urbana en España", Barcelona, Los libros de la Frontera, 1975, 142 pg., pg. 88.

(24) Los cambios que se producen en el Planeamiento y en las concepciones urbanísticas son estudiados, entre otros ya citados por Moneo, R. "Madrid: los últimos veinticinco años (1940-1963)", Ayuntamiento de Madrid, 1981, pp. 79-99. Terán, F. de en op. cit. indica que a principios de los

que la propia ley ya que se permite disponer "de todo el suelo urbano necesario, previa transformación del rústico, cargando la iniciativa privada con los gastos de urbanización" (25).

Los Planes Parciales llegarían a ser el mecanismo ejecutivo de la planificación, no sólo por la inoperancia de los Planes Generales, sino también porque "el Plan Parcial es sin duda la forma de planificar más adecuada a los intereses del capital invertido en suelo y en la promoción inmobiliaria" (26).

El planeamiento parcial, como ya se ha visto en el capítulo anterior, se puso en práctica desde los años inmediatamente posteriores a la aprobación del Plan General de 1946, pero es en los años 50 cuando progresa más intensamente, de tal modo que antes de efectuarse la revisión del Plan General de 1961 ya se han elaborado y aprobado los cinco Planes Parciales que ordenan el espacio estudiado (cuadro nº 2) (fig. 4). Los dos primeros, los Planes Parciales de la Ciudad Residencial de Puerta de Hierro y de la Ciudad Satélite de Mirasierra fueron planteados, al menos teórica o inicialmente, para desarrollar parte de las colonias previstas en el Plan General de 1946, siendo posteriormente, durante los años cincuenta, cuando amplíen el espacio a ordenar y modifiquen la calificación propuesta.

Los tres restantes nacen a partir de otros objetivos, escudándose en las necesidades de viviendas y su

años 50 "Bidagor ha registrado ya ... la importancia del cambio experimentado en las orientaciones de la cultura urbanística, sobre todo en los aspectos de diseño urbano, y está propicio a aceptar innovaciones en el desarrollo del planeamiento parcial", pg. 288.

(25) Valenzuela, M., 1974, op. cit. pg. 618.

(26) Olive, M.J. y otros: "Problemática de la vivienda en España", en A.A.V.V. "Política de la Vivienda", Ayuso, 1977, pp. 117-143, pg. 133.

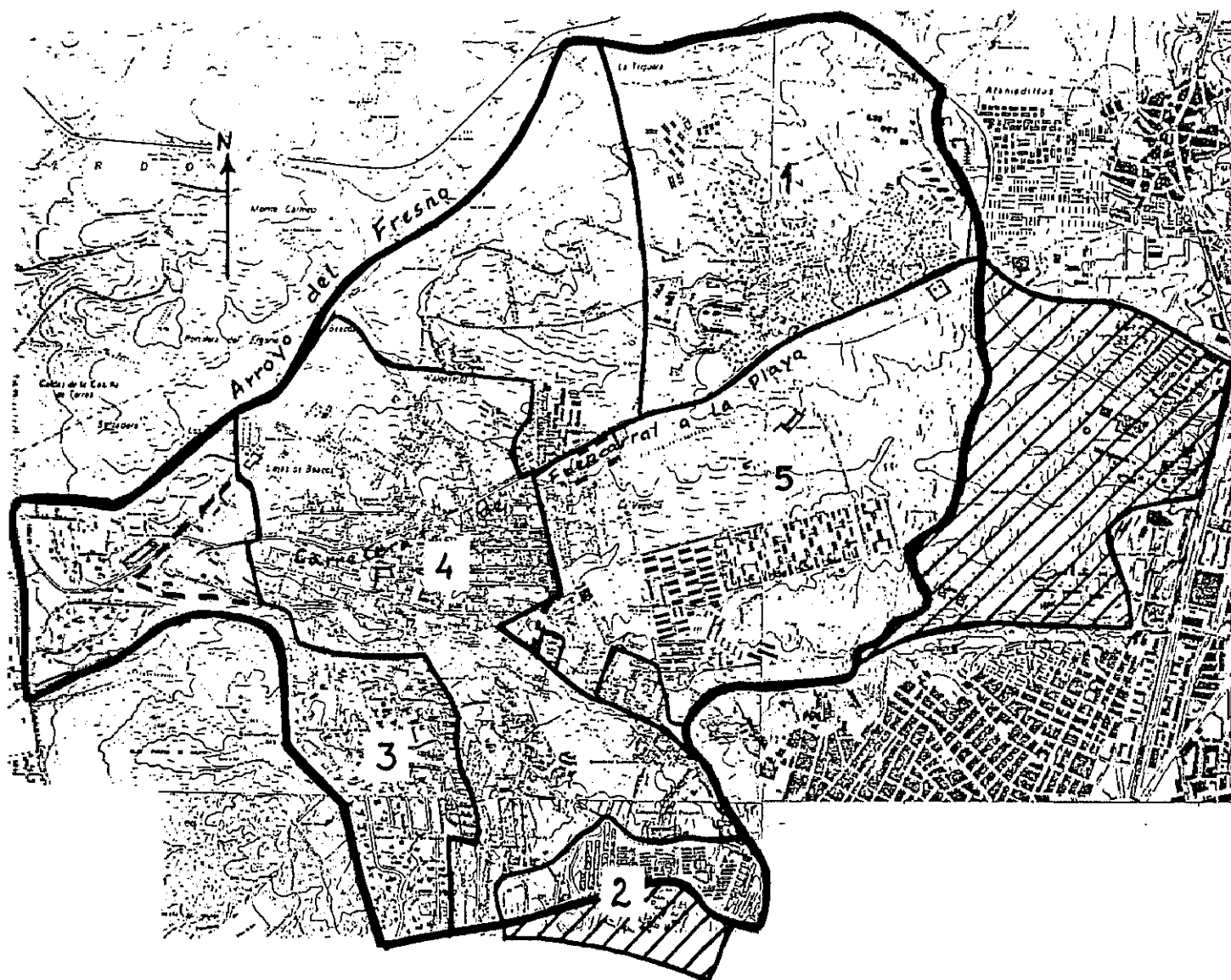
CUADRO Nº 2

PLANES PARCIALES APROBADOS ENTRE 1953 Y 1961.

Denominación del Plan Parcial	Superficie (Ha)	Fecha de aprobación
Ciudad Satélite de Mirasierra	206,26	Julio 1953
Valdezarza	36,8 *	Enero 1957
Ciudad Residencial de Puerta de Hierro-Fuentelarreina	152,31	Febrero 1959
Peña Grande	262,31	21 Julio 1960
Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero	297 *	Julio 1961

* Superficie afectada en la zona de estudio. El Plan se extiende sobre una superficie mayor.

Fuente: Expedientes de planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de COPLACO. Elaboración propia.



0 4Km

Denominación Plan Parcial

- 1.- Mirasierra
- 2.- Valdezarza
- 3.- Puerta de Hierro - Fuentelarreja
- 4.- Peña Grande
- 5.- Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero

- Límite zona de estudio
- Límite de Plan Parcial
- - - Límite zona afectada inicialmente por dos Planes Parciales

FIG. 4.- Localización de los Planes Parciales aprobados para el Noroeste de Madrid entre 1950 y 1961.

Fuente: Elaborado a partir de la información urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de COPLADO

contribución a la solución de este problema. El Plan Parcial de Valdezarza no es sino un Proyecto de Viviendas de renta limitada, semejante en algunos aspectos al que había permitido la construcción de la Colonia Lacoma en 1950 o la Colonia del Pino desde 1955, y los Planes de Peña Grande y del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero se redactan poco antes de la revisión del Plan General para ordenar las amplias extensiones que permanecen vacías en esos sectores, calificándolas como zonas de edificación abierta, incluyendo los espacios construídos de viviendas unifamiliares, de claro predominio semirural, para compensar las elevadas densidades propuestas en las primeras.

- El Plan Parcial de la Ciudad Satélite de Mirasierra.

Este Plan fue aprobado por la Comisaría de Urbanismo de Madrid en Julio de 1953 para su desarrollo "a través de Proyectos Parciales, pero tan sólo uno fue tramitado y aprobado en Abril de 1954" (27). Después ha sufrido una ejecución, de difícil seguimiento en su tramitación, dada las importantes lagunas existentes en la misma, y porque se desconoce exactamente a qué normas se atiene ya que el proyecto original aprobado ha desaparecido de los archivos. No obstante, a pesar de estas condiciones de imprecisión se ha podido comprobar que la aprobación indicada fue precedida de un período de siete años en los que la empresa promotora inicial, Banús Hermanos S.A., realizó todo tipo de gestiones ante la Comisión de Urbanismo hasta conseguir el cambio de la calificación del suelo establecida por el Plan General de 1946.

Las primeras gestiones se produjeron en 1947 cuando Juan Banús Masdeu, en su nombre y como Director Gerente de la empresa constructora Banús Hermanos S.A. dirige un

(27) Gerencia Municipal de Urbanismo, "Memoria de Gestión de 1981", pg. 135.

escrito con fecha 15 de Noviembre a la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid, en el que expone la idea de creación de una ciudad satélite en este sector por las magníficas condiciones de los terrenos: vistas a la sierra de Guadarrama, altura media de 700 metros, a 4 Km. del casco de Madrid y próximos a la conducción de aguas del Canal de Lozoya, aunque cuenta con la resistencia de muchos propietarios que no quieren enajenar sus tierras.

Para justificar el cambio de calificación, de zona verde a zona edificable, en los terrenos localizados al norte de la carretera de Fuencarral a la Playa, expone que "teniendo en cuenta que según la ordenación dada por la Comisaría a esta zona por la que una parte de los terrenos que se proyectaban dedicar a zona edificable, se destinan a zona verde (precisamente aquellos que por estar situados en la ladera que mira al Guadarrama, gozan de mejores vistas y una más fresca temperatura en verano), se dirige con todo respeto a esa Comisaría manifestando que como consecuencia de la precedente exposición la Empresa "Banús Hermanos S.A." se obligaría mediante un plan progresivo de obras (según se expresa en el plano adjunto) y con sujeción estricta a las normas que le sean fijadas por esa Comisaría, a realizar la construcción de una ciudad satélite a la de Madrid, dedicada a la clase media, en los terrenos señalados y de conformidad además con las orientaciones y directrices que se vienen expresando en el curso de este escrito" (28), indicando, por otra parte, la necesidad que tiene de expropiar al solicitar una cierta garantía de poder llevarlo a efecto para seguir invirtiendo en la adquisición de terrenos.

La Comisión de Urbanismo estudia este escrito en la sesión del 10 de Diciembre de 1947 y llega al acuerdo de

(28) Inmobiliaria Juban S.A. "Proyecto de la Ciudad Satélite Mira-Sierra", acogida a los beneficios del Decreto Ley de 19 de Noviembre de 1948, 1ª Fase de construcción 1949, Memoria pg. 3.

aceptar la propuesta de creación de una ciudad satélite pero no estimar conveniente el cambio de uso de suelo propuesto para la ladera norte; solicitar más información sobre los terrenos que posee, y el programa urbanístico a desarrollar y "consultar a la sección Jurídica sobre la posibilidad de expropiar terrenos y permutarlos por parcelas propiedad de los solicitantes" (29).

Un año y medio más tarde, Juan Banús realiza una nueva propuesta del emplazamiento "con el objeto de que sea modificada la fijación de la zona verde que actualmente figura en el "P.G. de Ordenación Urbana" (plano nº 1) corriéndola hacia el norte en la forma que se indica en el plano nº 2 (30), que, como se puede apreciar, dejaría la ciudad circundada por esta nueva zona verde que se propone..., en atención a citadas consideraciones, esta Sociedad no tendrá ningún inconveniente en ceder gratuitamente a favor de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, los terrenos comprendidos en la nueva zona verde una vez que sean expropiados al amparo de la citada Ley, para que dicho Organismo verifique en ellos la repoblación que estime más oportuna, con vistas al mejoramiento y embellecimiento de aquel paraje" (31), acogiendo para efectuar la expropiación necesaria a la Ley de Viviendas Bonificables promulgada el año anterior.

Esta vez, sí es aceptada por la Comisión de Urbanismo la localización propuesta en el paraje de Valdelobos y solicita un anteproyecto de la Ciudad Satélite en el que se deben detallar especialmente los aspectos sanitarios y

(29) Los terrenos que la Inmobiliaria JUBANSA propone para permutar se hallan frente al Hospital del Rey, en una zona sometida a expropiación por la Comisaría. Revista Gran Madrid nº 2, 1948.

(30) Los límites de esta propuesta no han podido comprobarse puesto que los planos mencionados no se hallan en el expediente consultado ni han podido localizarse en otras fuentes.

(31) Inmobiliaria Juban S.A., Proyecto de Ciudad ..., pg. 6.

de saneamiento, ofreciendo garantías de la edificación y el plazo en el que se proponen llevar a cabo dicha obras (32).

El Proyecto de la 1ª fase de construcción de 200 hoteles de la Ciudad Satélite de "Mira-Sierra" acogida a los beneficios del Decreto-Ley de 19 de Noviembre de 1948, realizada por el arquitecto Guillermo Diz por encargo de la Inmobiliaria Juban S.A., es redactado en Noviembre de 1949. En él se presenta el emplazamiento de la Ciudad Satélite (fig. 5) y de los 200 hoteles que componen esta fase (fig. 6), aunque en la Memoria se indica que "conviene de todas formas dejar bien sentado que este plano de emplazamiento no tiene más que un valor de tipo provisional, ya que la urbanización de esta zona correspondiente a la 1ª fase debe de formar parte armónica de la Urbanización general del conjunto y esta urbanización general del conjunto deberá quedar siempre sujeta a las variaciones que les sean impuestas por los organismos rectores en la materia y muy en especial por la Comisaría para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores" (33).

La construcción de esta fase se realizará en los terrenos más cercanos al poblado de Fuencarral sobre parcelas de superficies comprendidas entre 10.000 y 15.000 pies cuadrados (776 y 1.146 metros cuadrados) y según cinco tipos de hoteles (cuadro nº 3) cuyas características corresponden a la 2ª categoría establecida por el Decreto-Ley de 19 de Noviembre de 1948, que serán destinados a la venta (fig. 7). Desconocemos la acogida que tuvo este proyecto porque existe una laguna informativa hasta 1953, pero presumiblemente su aceptación quedó supeditada a la del Plan Parcial, ya que en esta fecha la Comisión de Urbanismo llega al acuerdo de aceptar el Plan General de Ordenación

(32) Revista Gran Madrid nº 8, 1949.

(33) Inmobiliaria Juban S.A., Proyecto de Ciudad ..., pg. 8.

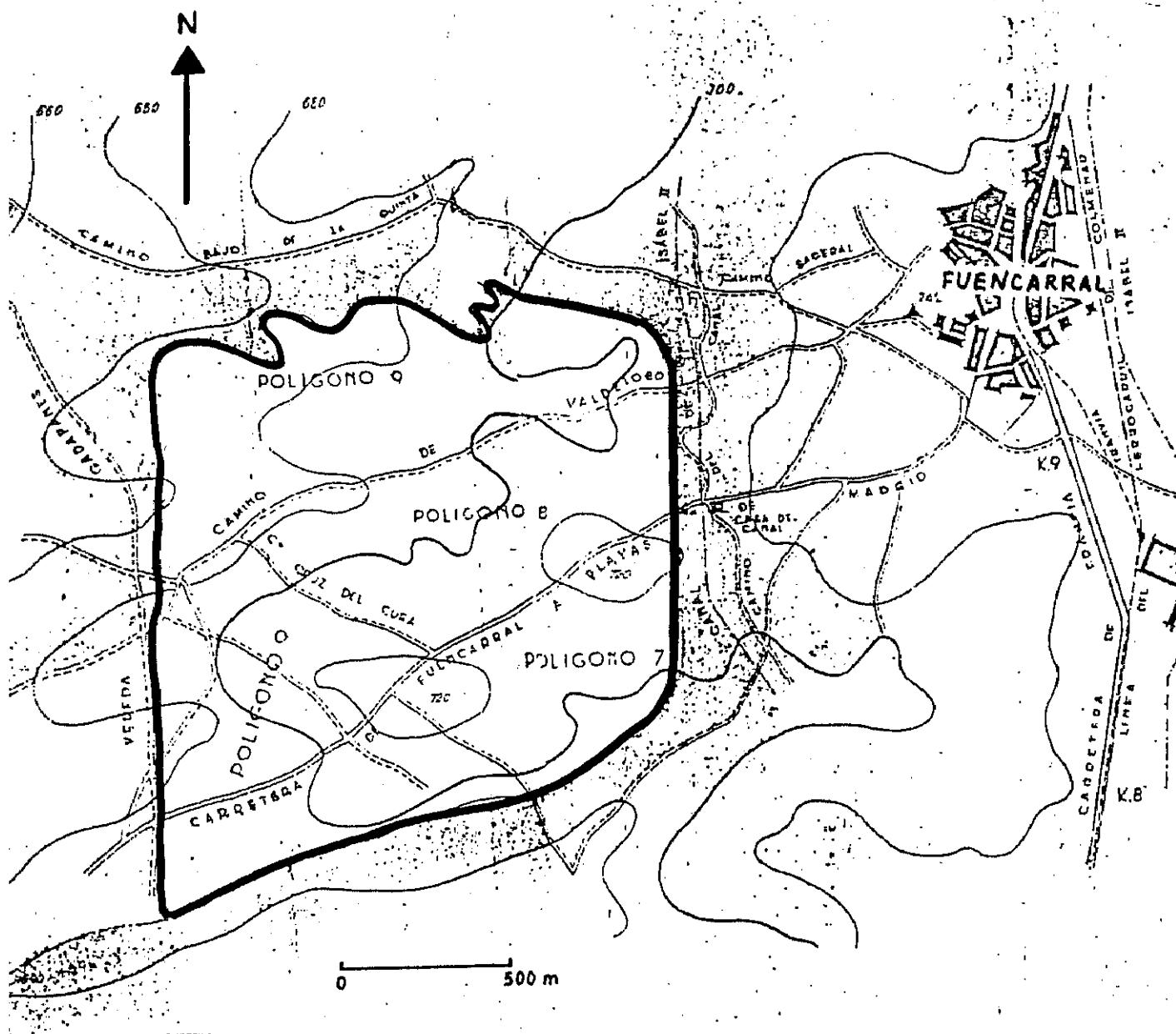


FIG. 5.- Emplazamiento de la Ciudad Satélite de Mirasierra
propuesto por Juban S.A. en 1949

Fuente: Inmobiliaria Juban S.A "Proyecto de la Ciudad Satélite de
Mira-Sierra". 1949.

CIUDAD SATÉLITE "MIRASIERRA"
PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE LA 1ª FASE.
ESCALA 1:2000

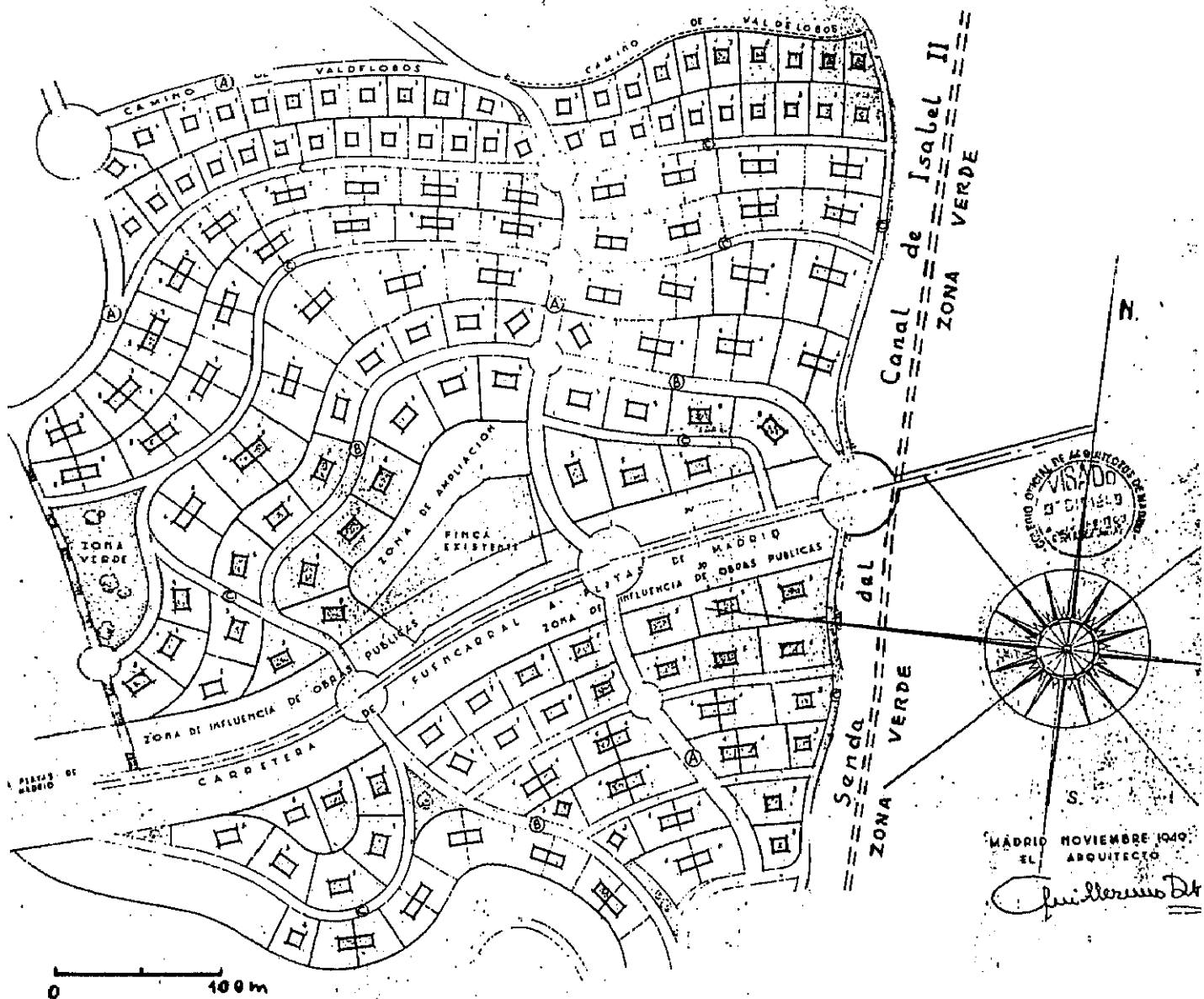


FIG. 6.- Ordenación viaria y parcelación propuesta para la Ciudad Satélite de Mirasierra (1949).

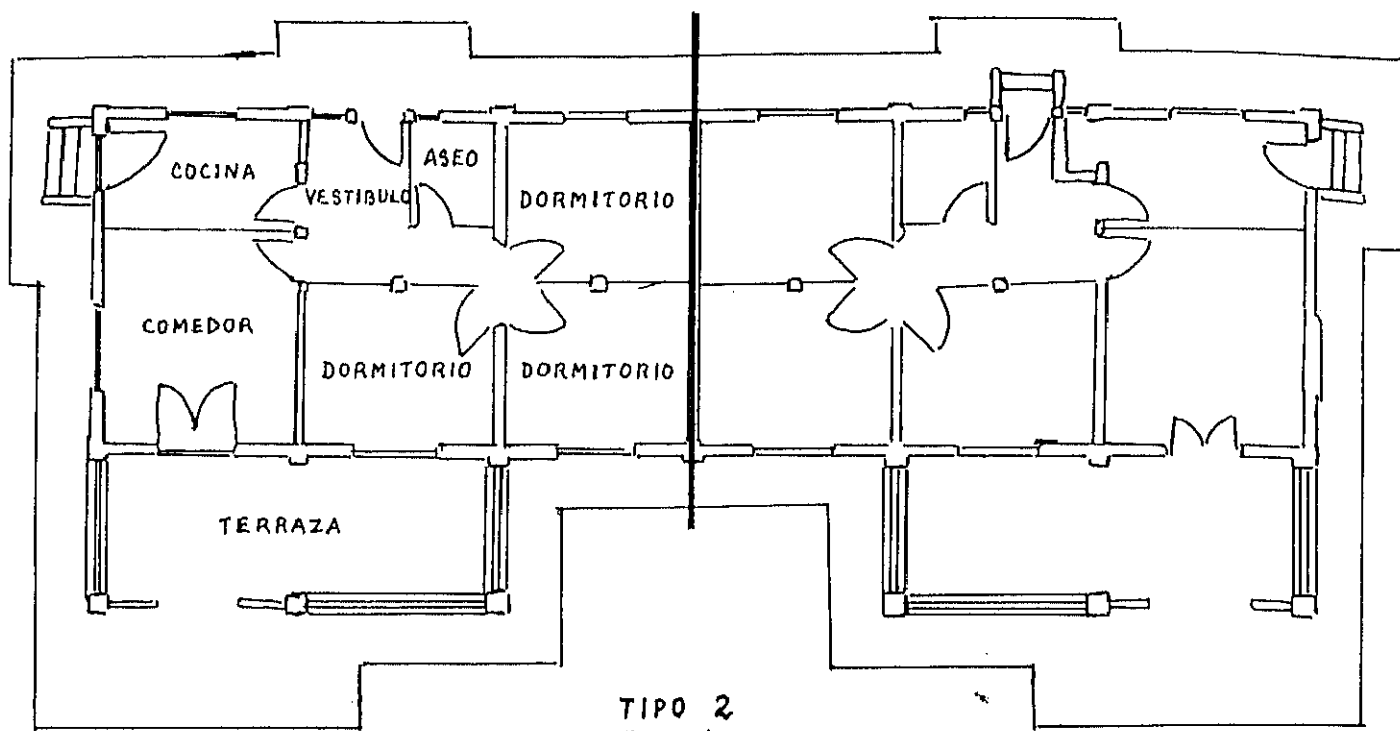
Fuente: Idem figura anterior

CUADRO Nº 3

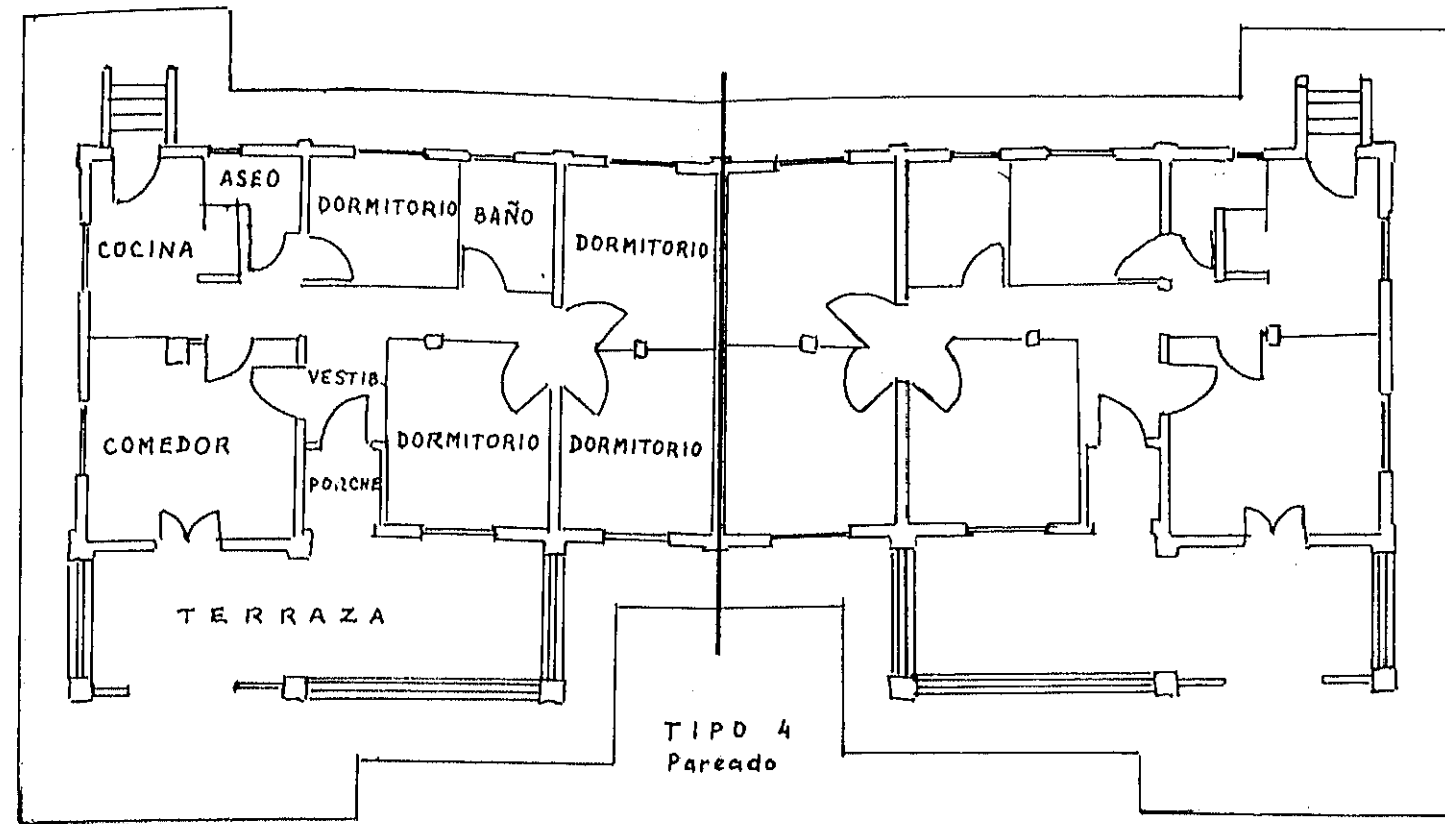
TIPOLOGIA Y CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION PROPUESTA PARA LA 1ª FASE DE LA CIUDAD SATELITE DE MIRASIE-
RRA EN 1949.

Tipos de Hoteles	Características		Presupuesto por unidad (pts.)
	Superficie cubierta m2	nº total de Hoteles	
I. Hotel aislado	70,75	25	85.446,42
II. Hotel pareado	79,73	50	88.432,23
III. Hotel aislado	93,88	25	110.092,71
IV. Hotel pareado	91,33	50	103.757,61
V. Hotel aislado	121,40	50	140.352,87
TOTAL		200	21.515.614,75

Fuente: Inmobiliaria Juban S.A. "Proyecto de la Ciudad
Satélite de Mira-Sierra". Memoria 1949. Elabora-
ción propia.

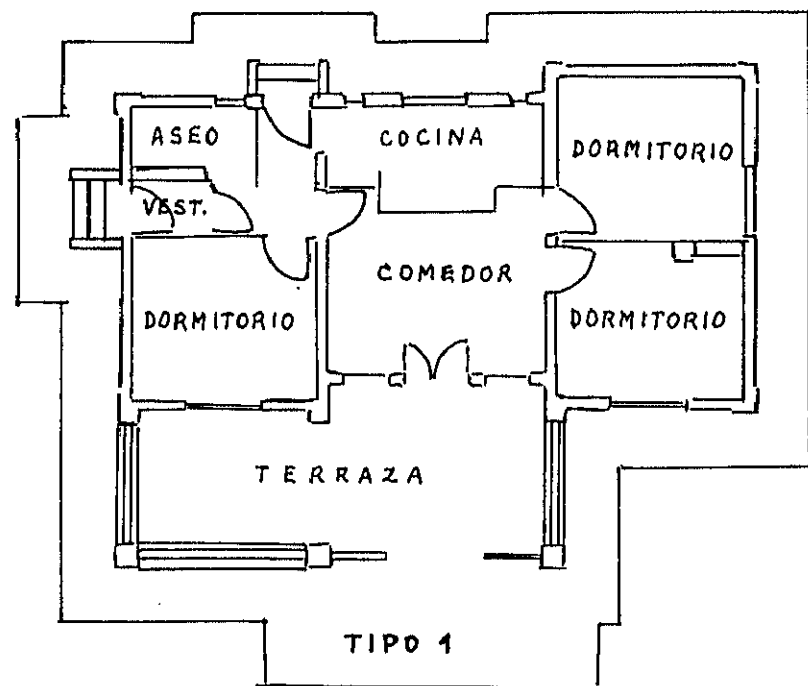


TIPO 2
Pareado

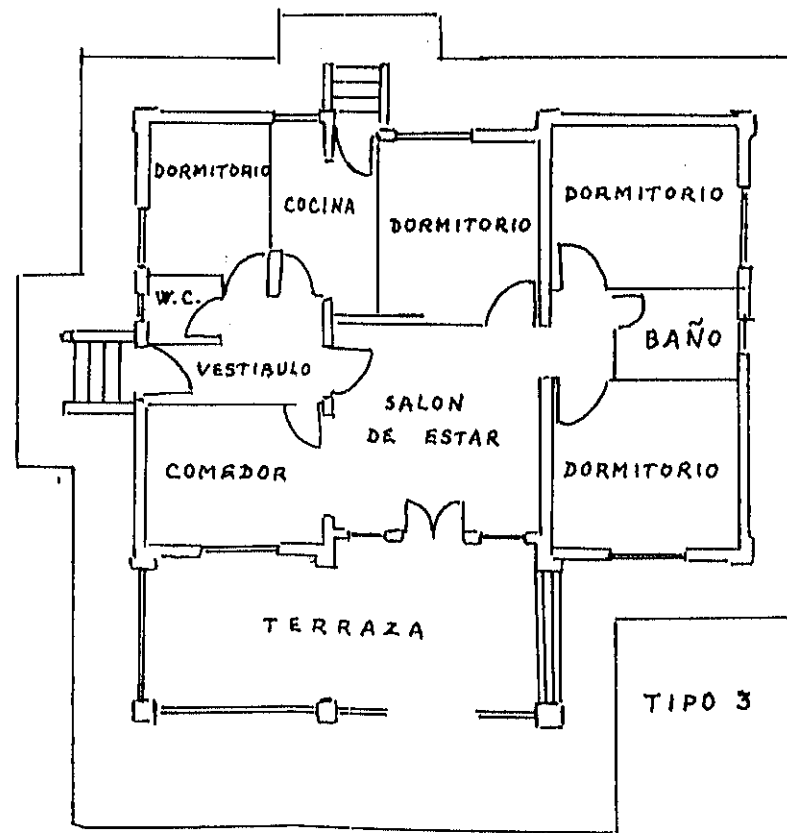


TIPO 4
Pareado

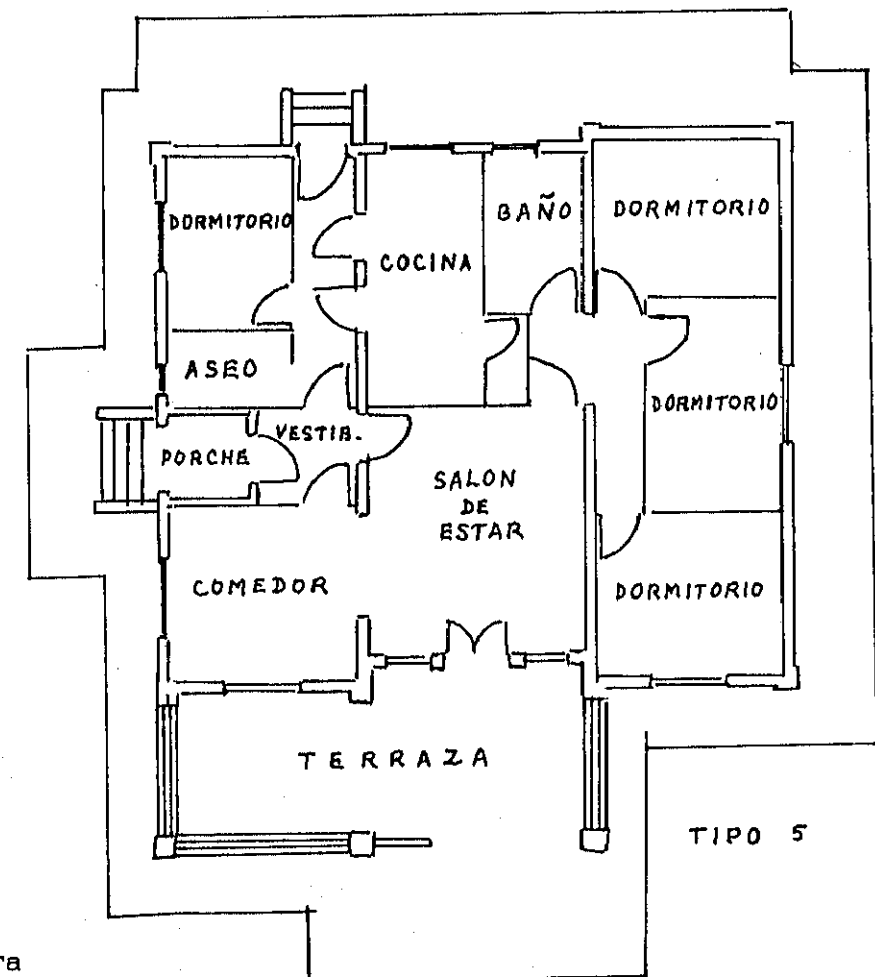
0 5 m



TIPO 1



TIPO 3



TIPO 5

FIG. 7.- Distribución interna de los hoteles propuestos por Juban S.A. para la 1ª fase de la Ciudad Satélite de Mirasierra (1949).

Fuente: Inm. Juban S.A. "Proyecto de la Ciudad Satélite de Mira-Sierra" 1949.

de la Ciudad Satélite previa la cumplimentación de algunos aspectos que no se especifican (34).

A este Plan (35) deben referirse las Ordenanzas redactadas por los arquitectos Manuel y José Romero Aguirre en Enero de 1954 y aprobadas el 27 de Octubre de dicho año. La finalidad de estas Ordenanzas, según se especifica en el preámbulo es "definir y completar la concepción urbanística de la CIUDAD SATELITE MIRASIERRA en aspectos que no pueden precisarse con la exactitud conveniente en los planos del primer proyecto Parcial de Urbanización, principalmente en lo que se refiere a las condiciones de la edificación con sus distintos aspectos de volumen, uso, carácter estético y condiciones higiénicas, constituyendo una parte fundamental del Proyecto" (36).

Mirasierra, proyectada como una colonia, se regía para su desarrollo por las siguientes normas: 1. Presentación y aprobación del proyecto correspondiente. 2. Tener proyectados los servicios públicos mínimos: iglesia o capilla, escuela y comercio y 3. Antes de vender ninguna parcela tendrán que estar efectuadas las siguientes obras y servicios: urbanización mínima (pavimentación, red de desagüe, instalación de agua y electricidad, y alumbrado en las calles), construcción del 25 por 100 de las edificaciones proyectadas y construcción de los servicios públicos indicados más arriba.

(34) Revista Gran Madrid nº 24, 1954, pg 23.

(35) La imprecisión que existe a la hora de señalar las características que fueron aprobadas en 1953 para Mirasierra se originan por las diferencias internas existentes en los documentos que tratan el tema, toda vez que los originales no permanecen en los fondos de los organismos pertinentes. Así sobresalen grandes diferencias entre los límites de la Ciudad Satélite inicial (según los planos) y los actuales, o en número de viviendas que según la Revista Gran Madrid en su nº 27/1954 era de 2.000, probablemente por que se refiere a una fase, y en la información de la Memoria de Gestión de la Gerencia Municipal en 1981 es de 5.485.

(36) Primer Proyecto Parcial de Urbanización de la Ciudad Satélite "Mirasierra", 1954. Ordenanzas pg. 1.

La clasificación establecida en el uso del suelo y en la edificación es:

1. Edificación residencial unifamiliar en Ciudad Jardín.
2. Edificación artesana unifamiliar en Ciudad Jardín.
3. Edificación de bloques abiertos.
4. Edificación mixta residencial y comercial.
5. Espacios verdes; exteriores e interiores de carácter público, interiores privados.

En cada uno de estos cuatro tipos de edificación prevé las condiciones de volumen, de uso, de higiene y de estética, de forma similar a las realizadas en la Ciudad de Puerta de Hierro, aunque dirigidas a una clase social algo menos elevada económicamente. Las parcelas son más reducidas, se prevén talleres compatibles con el uso residencial, y se establece un volumen de edificabilidad de 6 m³ por m² en las zonas de bloques.

Por último, al regular las zonas verdes exteriores se indica que esta es "una faja perimetral que envuelve la Ciudad Satélite con un fondo medio de 100 m", que serán cedidos para su plantación a la Comisaría de Ordenación Urbana, no permitiéndose en dichos terrenos "ningún género de construcción, excepto los edificios escolares e instalaciones deportivas, cuyos emplazamientos se hayan aprobado por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid" (artº 45). En el interior de la colonia se prevén jardines públicos y los jardines particulares de los espacios libres de las parcelas.

La aprobación de este Plan y sus ordenanzas en 1954 supuso definitivamente el cambio de uso del suelo y la transformación en las formas de ocupación lo que se manifestará, sobre todo, en la elevación de la densidad desde que se construye en altura.

La urbanización se comenzó de forma inmediata desde la carretera de la Playa hacia el norte, siguiendo un trazado de calles sinuosas y en fondo de saco que favorecían la intimidad y salvar los desniveles del terreno, edificándose inicialmente sólo viviendas unifamiliares, aunque en 1960 ya se habían comenzado los primeros bloques.

- El Proyecto de Ordenación de Valdezarza (37).

Este Proyecto redactado en 1956, supone, en el espacio estudiado, el "primer Plan Parcial", que siguiendo los ejemplos de las promociones públicas y acogiendo a las Leyes de Protección a la Vivienda, promueve la construcción de bloques de viviendas en los espacios verdes del Plan General de 1946, mediante la ordenación de una superficie lo suficientemente amplia como para poder establecer una cierta zonificación. En él se ordena una superficie aproximada de 70 Ha delimitadas por la calle de Franco Rodríguez al sur, el Canalillo del Canal de Isabel II al norte y al oeste, y la edificación de las Escuelas Bosque y de los bloques promovidos por la Obra Sindical del Hogar, por el este, quedando fuera del espacio estudiado unas 34 hectáreas.

La Comisión de Urbanismo de Madrid lo aprobó en la sesión del 30 de Enero de 1957 con la condición de mantenerse o crearse unas determinadas zonas verdes y de que la edificación se limite a los espacios de mayor altitud estableciendo tres tipos de áreas en cuanto a la posible utilización del suelo:

(37) La información obtenida sobre este proyecto se reduce a las Actas de dos sesiones celebradas por la Comisión de Urbanismo de Madrid (30-1-57 y 20-5-58) así como a un plano de zonificación y otro de disposición de volúmenes para la Colonia de Valdezarza que no van acompañados de ninguna documentación explicativa.

- a) Zonas verdes de protección a la Dehesa de la Villa, masa verde en torno al Canal de Isabel II y defensa verde junto a la línea de tranvía de Cuatro Caminos a Peña Grande.
- b) Zona de edificación de Ciudad Jardín.
- c) Zona de edificación de bloques abiertos (38) (fig. 8).

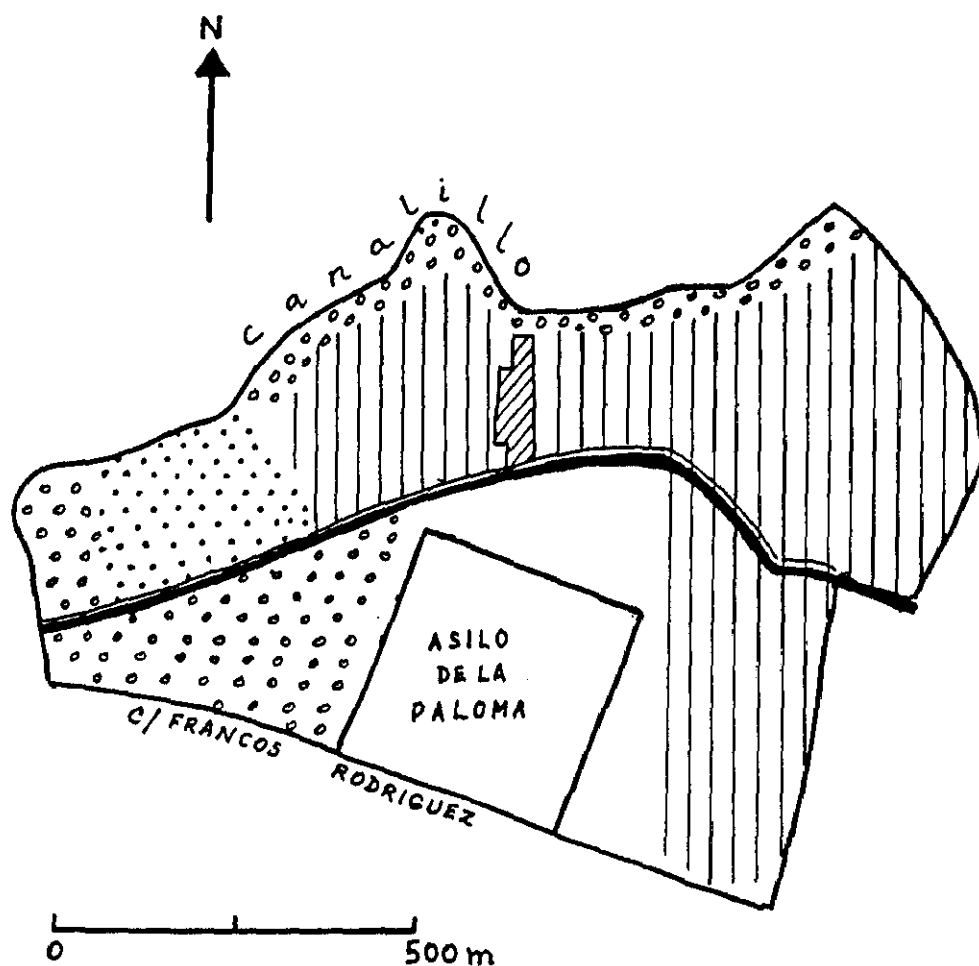
Las ordenanzas que afectan a las zonas de edificación son dos: la ordenanza 14-B para la zona de Ciudad Jardín con las siguientes restricciones:

- a) Las parcelas mínimas han de ser de 500 m², aunque la Comisión de Urbanismo resuelve, tras una reclamación, que los afectados por esta ordenanza y con parcelas inferiores a los 500 m² pueden proceder a reparcelar sus terrenos o a conservar las fincas que ahora tienen construídas.
- b) El volumen máximo edificado es de 1,50 m³/m².

La segunda ordenanza, la 13 bis, limita el volumen máximo en la edificación de bloques abiertos a 3 m³/m².


El desarrollo de este Proyecto se realiza mediante Proyectos de Viviendas de Renta Limitada que han sido promovidos por la iniciativa privada, como se verá más adelante, que actúa creando paquetes de edificios que rellenan la zona de edificación abierta, dejando sin realizar el resto.

(38) Acta de la sesión celebrada por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 30-I-1957.



— Límite sur de la zona de estudio

 Edificación abierta

 Ciudad Jardín

 Zona verde


 Zona de expropiación

FIG. 8.- Uso del suelo establecido en el Proyecto de Ordenación de Valdezarza (1957).

Fuente: Acta de la sesión celebrada por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 30 - I - 1957.

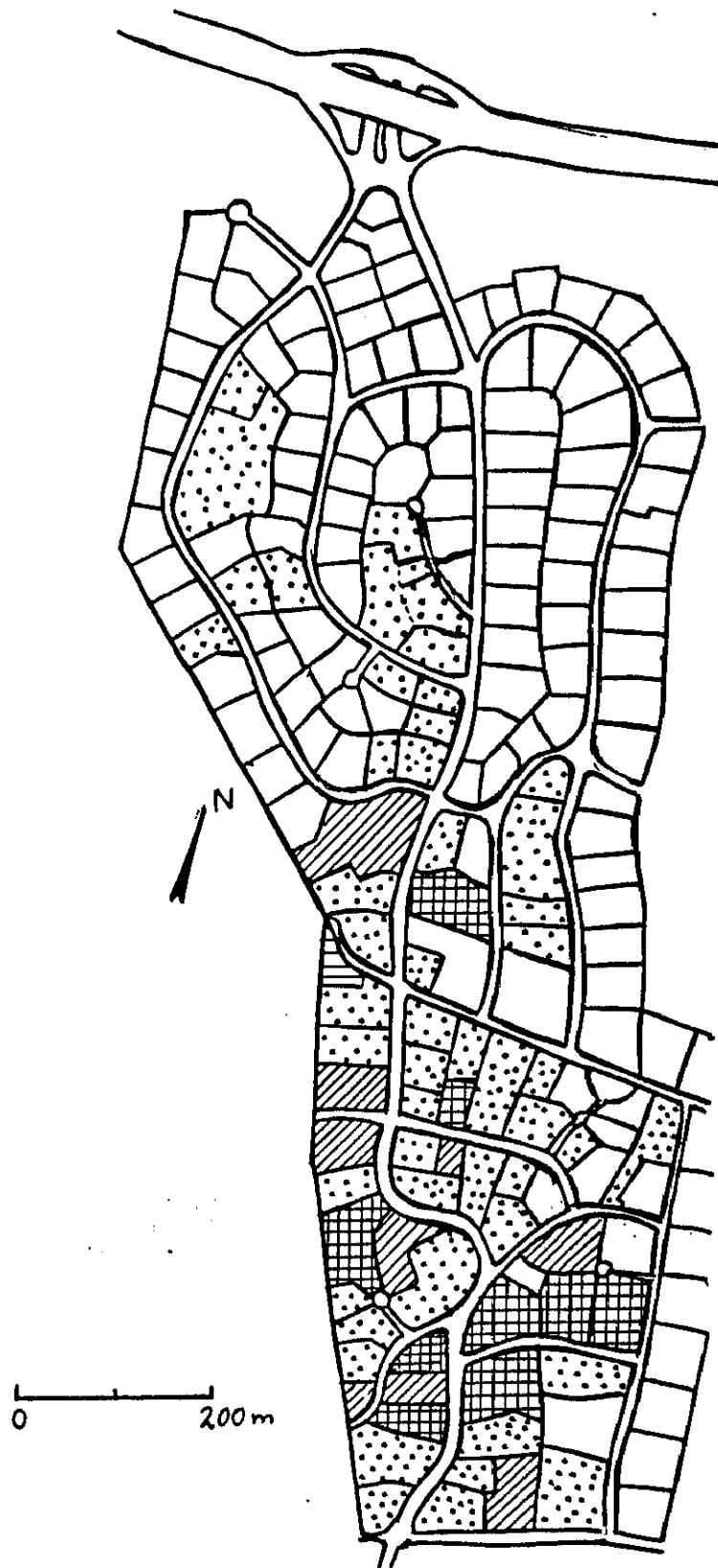
- El Plan Parcial del Sector de Puerta de Hierro-Fuente-larreina.

La Ciudad de Puerta de Hierro, ya se ha visto que en su primera fase fue aprobada el 19 de Mayo de 1948 y que se comenzó a urbanizar rápidamente. En 1951 la Revista Gran Madrid señala que "la urbanización está terminada en un 80 por 100 del proyecto total, habiéndose ejecutado la pavimentación, servicios de alcantarillado con su colector principal, abastecimiento de agua, transformadores y red eléctrica, teléfonos y demás servicios", instalado más de 80.000 plantas y del área parcelable "ha sido ya adquirida por los futuros usuarios el 50 por 100 y en buena parte se encuentran en ejecución las obras o terminadas totalmente" (fig. 9), demostrando claramente esta dinámica, según dicha revista, la necesidad que había "de crear en la capital de España un barrio residencial, concebido con verdadera amplitud de criterio" (39), mostrándose en estas declaraciones el apoyo y la confianza que la Administración tenía en este Plan.

La Inmobiliaria Alcázar S.A. durante estos años, además de desarrollar la urbanización indicada, se ocupó también de negociar la expansión de la misma en dos direcciones, una hacia el este, hasta entrar en contacto con los sectores construídos en Valdeconejos, y, otra hacia el noroeste, sobre los terrenos de Fuentellarreina enajenados por el Patrimonio Nacional a partir de la autorización que le confería el Decreto-Ley de 5 de Julio de 1956 y según las normas dispuestas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión del 14 de Noviembre de 1956 (40), aumentando de esta manera la superficie afectada hasta superar

(39) Revista Gran Madrid nº 15, 1951, pg. 10.

(40) Registro de la Propiedad Inmobiliaria (finca 667, folio 105, T. 764; finca 42, folio 153, T. 755, 422-160-673).



Estado de las parcelas





	sin vender		en construcción
	vendidas		terminadas

FIG. 9.- Situación de la 1ª fase de la Ciudad de Puerta de Hierro en 1950.

Fuente: Revista Gran Madrid nº 15, 1951.

las 150 Ha, de las cuales corresponden unas 70 Ha al sector de Fuentelarreina y el resto a Puerta de Hierro.

La calificación establecida para las nuevas superficies fue de una zona de viviendas unifamiliares en Fuentelarreina, y de dos zonas de edificación abierta, de bloques en altura, a ubicar sobre las partes más orientales de dicho sector y de Puerta de Hierro (cuadro nº 4).

La ordenación de estos terrenos debió realizarse a través de varios proyectos, de los cuales sólo tenemos constancia a partir de los informes de la Comisión de Urbanismo sobre los acuerdos adoptados en las sesiones del 24 de Febrero y del 11 de Marzo de 1959, en las que se aprueban definitivamente los proyectos correspondientes a la mayor parte de Fuentelarreina y al sector oriental de Puerta de Hierro delimitado por las calles de Nueva Zelanda y José Fontanes (fig. 10), quedando sin mencionar los sectores A4 y A5 que integran estos conjuntos.

El sector oriental de Puerta de Hierro, denominado zona C en el planeamiento, está constituido inicialmente por las manzanas V, W, R, y S, queda ordenado mediante la edificación de 26 bloques de cinco plantas, enlazados algunos de ellos entre sí por edificaciones de una planta. Pero algunos años más tarde se amplía al incluirse también la manzana O, una vez aprobado en 1964 el cambio de vivienda unifamiliar a bloques de cinco alturas y disponerse sobre ella la edificación de 11 bloques (cuadro nº 5).

La zona de edificación abierta de Fuentelarreina es ordenada en dos fases aprobadas en 1959 y 1961. En la primera se ordenan las manzanas localizadas al sur de la Carretera de la Playa, y en la segunda, las del norte. En el conjunto se establecen 37 edificios residenciales, bloques de mediana altura (5 ó 6 plantas) y torres que la Comisaría de Urbanismo recomienda se localicen en el fondo

CUADRO Nº 4

SUPERFICIE CALIFICADA COMO EDIFICACION UNIFAMILIAR
Y COLECTIVA EN PUERTA DE HIERRO Y FUENTELARREINA.

Zonas	Superficie (m2) *
Puerta de Hierro unifamiliar	615.000
colectivo	213.125
Total	828.125
Fuentelarreina unifamiliar	484.375
colectivo	210.625
Total	695.000 695.000 1.523.125

* Superficie calculada sobre el mapa topográfico 1/10.000

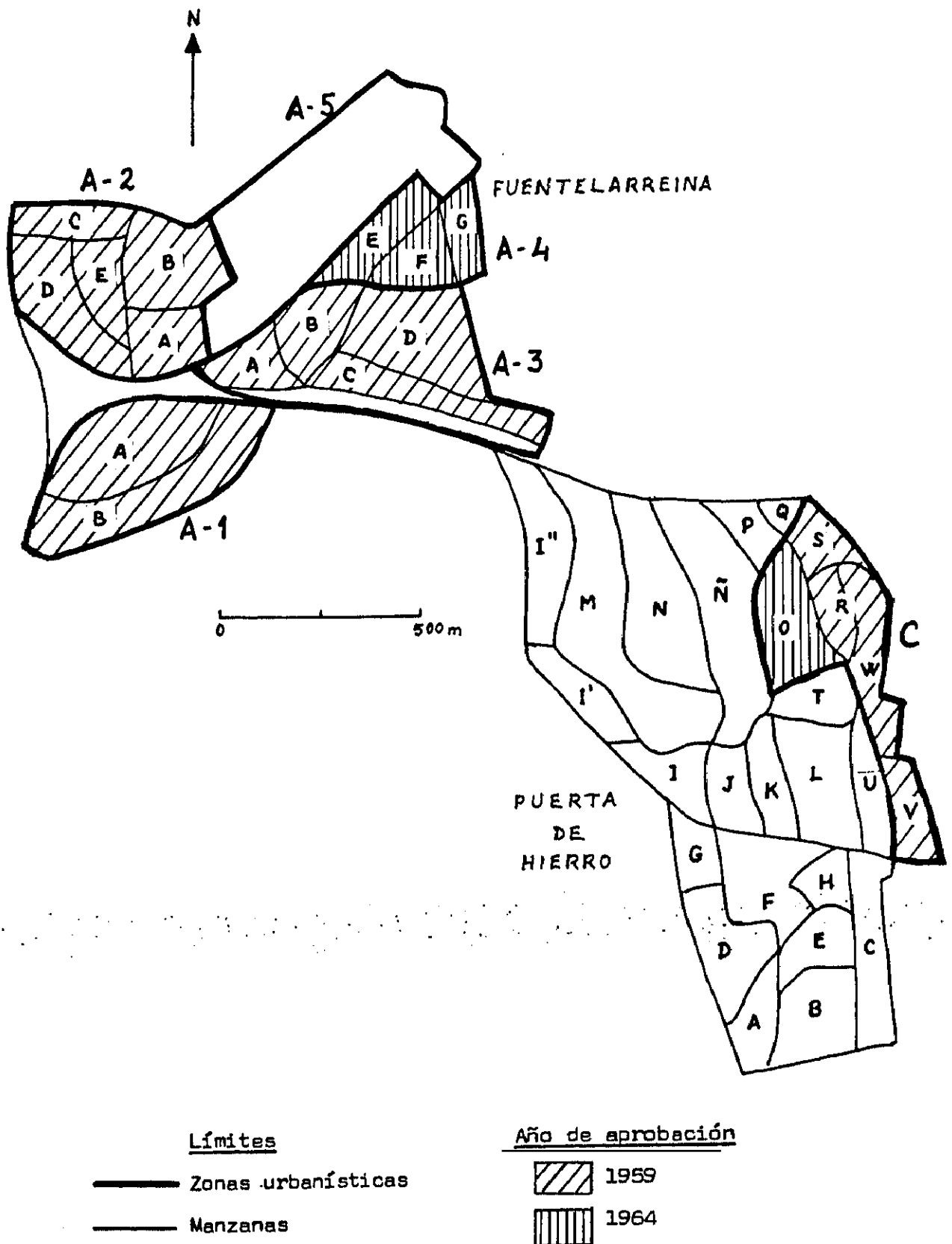


FIG. 10.- División espacial en zonas y manzanas del Conjunto de Puerta de Hierro y Fuentelarreina.

Fuente: Elaborado a partir del Plano de parcelas y emplazamiento de bloques de 1961 y del Plano General del Conjunto de Puerta de Hierro Fuentelarreina de 1965.

CUADRO Nº 5

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION PROPUESTA POR LA
INMOBILIARIA ALCAZAR S.A. EN EL SECTOR ORIENTAL DE PUERTA
DE HIERRO.

Identificación de las manzanas	nº de bloques	Superficie media de las parcelas (m2)	Promedio del número de plantas
W	9	3145,25	V
R	5	2615,58	V
S	7	2141,26	V
O	4	375,00	II 1/2
O	7	781,00	V

Fuente: Plano del Conjunto de las parcelas de la Ciudad de
Puerta de Hierro, 1/500, 1959, y Plano del Conjunto
de la manzana O, 1/500, 1965, elaboración propia.

de los terrenos, más 13 edificios de una o dos plantas para otros usos. Pero esta ordenación sufrirá diversas e importantes modificaciones en los años siguientes según se avanza en su ejecución.

Por otra parte, para regular la edificación en la zona de viviendas unifamiliares se redactan unas ordenanzas que reúnen características muy semejantes a las elaboradas para la primera fase de Puerta de Hierro, aunque con algunas pequeñas modificaciones, que ponen de manifiesto que también se destinan a una población de elevado nivel económico. Así, establecen que la parcela mínima sea de 20.000 pies cuadrados (1.553 m²) y que la superficie máxima edificada sea el 20% del solar para la vivienda y el 10% para el garaje y anexos, siendo el 70% restante de la superficie mínima destinada a jardín, modificando también la separación que deben tener los edificios respecto a la línea de fachada que será de 6 ó 5 m. según sean las calles de 16 ó 10 m. (41).

- El Plan Parcial de Ordenación de Peña Grande (42)

El denominado Proyecto de Ordenación de Peña Grande, aprobado el 21 de Julio de 1960 afecta a una superficie que supera las 262 hectáreas. Se extiende desde el poblado de Vádeyeros al norte, hasta el sector de Valdezarza al sur, incluyendo todas las parcelaciones de viviendas unifamiliares iniciadas antes de la anexión, excepto las de Peña Chica y las más recientes aparecidas junto al arroyo de la Veguilla. Por el oeste se extiende hasta el

(41) Inmobiliaria Alcázar S.A. "Ordenanzas de la Ciudad Puerta de Hierro, sector de Fuentelarreina".

(42) La información obtenida para el Plan Parcial de Ordenación de Peña Grande se reduce al plano de zonificación. Es frecuente encontrar la fecha de aprobación en los expedientes de los proyectos redactados para su desarrollo.

arroyo del Fresno incluyendo el sector oriental de Fuentelarreina calificado de edificación abierta (43).

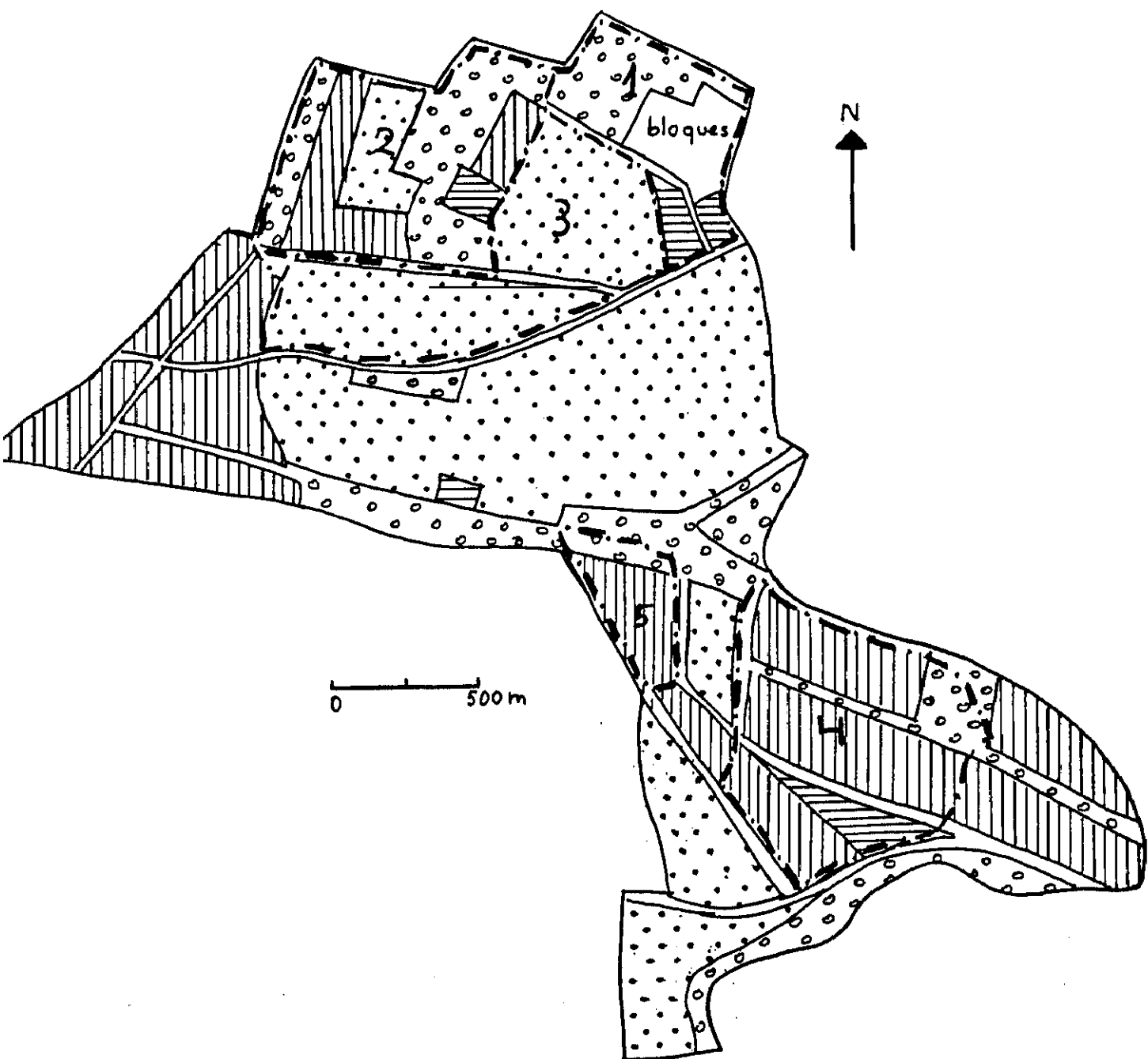
La calificación que se hace de los terrenos es fundamentalmente residencial de dos tipos: la edificación unifamiliar, regulada por la ordenanza 14 B, y la edificación de bloques abiertos de composición libre (figura 11). La primera tipología ocupa una gran extensión al norte del arroyo de Canalejas, abarcando toda la colonia de Peña Grande, extendiéndose por el norte hasta más allá de los límites de la colonia Baena, mientras que al sur del arroyo se concreta en dos pequeños sectores que coinciden prácticamente con las parcelaciones de Valdeconejos y la colonia de La Suerte, sin respetar los núcleos edificados del Quemadero-Belmonte.





La segunda tipología de bloques abiertos se localiza también de forma discontinua, por un lado en el borde nor-noroeste, incluyendo y prolongando hacia el norte la calificación de Fuentelarreina, y por otro, ocupando una amplia extensión al sur del arroyo de Canalejas, entre éste y el Canalillo del Canal de Isabel II, aislando las colonias unifamiliares de Valdeconejos y La Suerte e incluyendo las parcelaciones del Quemadero-Belmonte, densamente ocupadas en los años de redacción del Plan.

En las zonas verdes se prevén espacios verdes públicos y zonas de protección de la red viaria así como centros cívicos, mientras que existen una serie de servicios, escuelas primarias, guarderías, institutos, zonas de juegos y deportes que se localizan puntualmente en el interior de ellas y de las residenciales, preferentemente en el sector norte.

Las particularidades más destacables de este Plan Parcial se pueden sintetizar en que es un plan proyectado,

(43) Ver localización en figura 4.



<u>Usos</u>	
	Bloques abiertos de libre composición
	Unifamiliar (Ord. 148)
	Ordenación impuesta y centros cívicos
	Zona verde y de protección a la red viaria

<u>Áreas de actuación</u>	
1.-	Polígono A de Peña Grande
2.-	Unidad Urbanística I
3.-	Unidad Urbanística II
4.-	Ciudad de los Poetas
5.-	Polígono de Nueva Zelanda

FIG. 11.- Calificación del suelo establecida en el Plan Parcial de Peña Grande (1960).

al igual que el de Valdezarza aunque con una envergadura mayor dada su extensión, para conseguir la transformación de la calificación aprobada en el Plan General de 1946 y para ser realizado por promotores privados que se acogerán a las Leyes de Protección a la Vivienda. Y para ello se parte de una situación de la propiedad muy diversificada que implica el establecimiento de polígonos y de las formas de actuación.

De este modo, la zona norte de la carretera de la Playa se divide en tres grandes polígonos: el Polígono A y las Unidades Urbanísticas I y II. Los dos primeros sufrirán en la década de los setenta sendos Proyectos de Ordenación para su desarrollo, mientras la última, la Unidad Urbanística II, no ha sido ordenada de manera particular y en su desarrollo se somete a las normas de la colonia de Peña Grande.

Al sur del arroyo de los Pinos la delimitación en polígonos será aplicada a la zona que ocupará la Ciudad de los Poetas de Saconia y el Polígono de Nueva Zelanda.

En su ejecución las zonas mantenidas con la ordenanza 14, de edificación unifamiliar, serán afectadas por el sistema de cesión, y las de bloques abiertos y centros cívicos lo serán por el sistema de reparcelación, incluyendo a los propietarios afectados por las zonas verdes.

Por último, el coeficiente medio de edificabilidad no podrá exceder de 1,8 m³/m².

- El Plan Parcial de Ordenación de Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero (44).

El Sector de la Veguilla-Valdezarza Vertedero tiene sus límites en la carretera de la Playa y el ferrocarril Madrid-Burgos por el norte; la avenida del Generalísimo (prolongación de la Castellana), el Nudo-Norte y la Ciudad Deportiva del Real Madrid al este; el parque de la Ventilla y el arroyo de los Pinos al sur y la zona de viviendas unifamiliares de la Colonia de Peña Grande al oeste. Comprende una superficie aproximada de 450 hectáreas, de las cuales 150 se localizan al este del Canal de Isabel II, -límite oriental de este estudio-.

Este Plan Parcial fue elaborado conjuntamente por la empresa inmobiliaria José Banús S.A.", la Comisaría de Urbanismo y la Dirección General de Urbanismo, representadas respectivamente por Prieto Moreno, Perpignan y Larrodera. Con él se pretende "crear una unidad autosuficiente al norte de Madrid que frenara el crecimiento en mancha de aceite hacia la sierra "cerrando" el anillo de circunvalación exterior del casco urbano en el tramo correspondiente entre la vía de La Coruña y la Plaza Norte", a la vez que se sostiene la zona verde de separación entre el casco y los nuevos núcleos planteados.

Desde un principio fue considerado como un Plan Intermedio entre el Plan General y el Plan Parcial al no reunir los requisitos exigidos por el artículo 10 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que regula la forma en que deben plantearse los Planes Parciales y la documentación que deberá integrarlos y porque, según se

(44) Toda la información general sobre este plan parcial y su revisión se ha obtenido de la Memoria de "Revisión del Plan Parcial de Ordenación del Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero", 1971. Los expedientes inicialmente tramitados, así como el plan aprobado no se conservan en los archivos.

indica en la Memoria de la Revisión del Plan Parcial, se carecía por aquel entonces de un Plan General (45).

Las características esenciales se pueden reunir en cuatro apartados:

- 1.- "Clasificación de los terrenos en zonas de edificación abierta, unifamiliar, industrial, especial y verde, situación de los centros de enseñanza y una red viaria principal, sin determinar la secundaria.
- 2.- El volumen de edificación no podía ser inferior a 3 m³/m² ni superior a 6 m³/m².
- 3.- La densidad de vivienda por hectárea, recogiendo una Orden Ministerial de 1958, sería de 200 viviendas.
- 4.- Se dividía el sector en tres polígonos de actuación "A", "B" y "C" " que se subdividen a su vez en supermanzanas o unidades residenciales para una población de 10.000 habitantes. El polígono "A" se extiende al este del Canal de Isabel II (fig. 12) y en él existen amplias superficies que pertenecen a entidades públicas, Hospital del Rey, el Centro Sanitario de La Paz, el Centro Ramón y Cajal, la Facultad de Medicina dependiente de la Universidad Autónoma y, según J.M. Alarcón, se añaden a la superficie total planificada para poder obtener un elevado grado de edificación, al considerar este espacio como zona de usos público que compensa la edificación total (46).

El polígono "B" comprende prácticamente todos los terrenos sometidos a expropiación en 1956 y liberados

(45) En realidad, en 1961 estaba vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores de 1946, si bien ese año debía ser revisado según la Ley del Suelo de 1956. La consideración de su no validez se produce por la situación de ambigüedad que existe en los periodos inmediatamente anteriores a la aprobación de un nuevo Plan General. Situación que es aprovechada para obtener la calificación o la edificabilidad deseada por muchos promotores privados.

(46) Alarcón Cabo, J.M. "El barrio del Pilar: porqué exigimos la Vaguada", Rev. Vecindario, 5-1-1978, pp. 12-13.



FIG. 12.— Areas Urbanísticas diferenciadas en el Plan Parcial del Sector de la Vega - Valdezarza - Vertedero (1961).

en 1959, siendo sus límites, al este, el Canal de Isabel II, al norte la carretera de Fuencarral a la Playa, al oeste la Vereda de Ganapanes y al sur el arroyo de los Pinos. Esta superficie fue dividida en 9 unidades, cada una de las cuales sería ordenada mediante un proyecto concreto que se sometería a su aprobación de forma particular según el acuerdo establecido por la Comisión de Urbanismo el 22 de mayo de 1961. El uso dominante es el residencial aunque en él se proyectan otros usos, una zona de industrias limpias, la única prevista en el Plan, y las zonas verdes de mayor extensión ubicadas sobre la topografía más elevada, que sufrirán importantes cambios en los momentos de su ejecución.

El polígono "C", localizado al oeste de la Vereda de Ganapanes (47) es el único en el que se incluye un espacio construido "ocupado en una buena proporción por viviendas de una sola planta, la mayoría sin servicios, que de forma anárquica surgieron alineadas en calles de trazado discontinuo y arbitrario", son las construcciones realizadas en las parcelaciones particulares, muchas de ellas ilegales al ser realizadas después de la aprobación del Plan General de 1946 y de la promulgación de la Ley del Suelo (1956) que ponía fuera de la ley dicha práctica.

Para el desarrollo de la edificación residencial en el sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero se estableció la obligatoriedad de construir viviendas de protección

(47) La delimitación del polígono "C" es un tanto confusa ya que la Memoria de la Revisión del Plan Parcial considera que es el espacio entre los arroyos de la Veguilla y de los Pinos, al oeste de la Vereda de Ganapanes, hasta su encuentro, mientras que en el expediente 24/73 del Ministerio de la Vivienda sobre la ordenación del sector localizado al oeste de la Vereda de Ganapanes y al norte del arroyo de la Veguilla, consta como identificación del espacio la denominación de "Supermanzana 2" del polígono C del sector de la V.V.V. En el presente estudio se estima que los límites del sector C se encuentran en la Carretera de la Playa al norte y en el arroyo de los Pinos, al sur, porque el espacio comprendido entre ambos se ajusta más a las actuaciones que desarrollan el Plan.

oficial en relación con el objetivo perseguido al calificar a esta zona de Urgencia Social en 1957. No obstante, este objetivo fue interpretado de diversas maneras y de la construcción de viviendas para la clase obrera se pasó progresivamente a viviendas para la clase media.

El Plan de etapas aprobado por la Comisión de Urbanismo en la sesión del día 26 de Julio de 1961 (48) afectaba exclusivamente al polígono "B", sin quedar determinadas las etapas de ejecución de las zonas restantes. La propuesta, realizada por José Banús S.A. para poder crear el barrio del Pilar, prevé un período de 12 años para llevarlo a cabo, incluídos los transportes colectivos como el Metropolitano, estimando necesario este período de tiempo en relación "con las posibilidades de construcción de la Empresa y con los datos de demanda de vivienda" que sin duda ha de oscilar durante el desarrollo del mismo, y considerando, por otra parte, que las obras de urbanización deben de ir siempre por delante de la edificación aunque con cierto carácter de simultaneidad.

El plazo de 12 años se dividirá en cuatro etapas de tres años cada una y de características distintas: la primera supondrá "la organización y puesta en marcha del conjunto o complejo de obras de urbanización y edificación" cubriendo las zonas más próximas al casco urbano que supone mayor facilidad de acometida de los distintos servicios: agua, alcantarillado, energía eléctrica y proximidad a las vías de circulación municipales o estatales.

Durante la segunda y tercera etapa se prevé el desarrollo del plan en la zona que rodea la estación del Metro y el Centro Comercial, juzgado como indispensable, puesto que para la tercera etapa ya existirá el núcleo de población imprescindible para una explotación económica del Metro, estimada en 25.000 viajeros diarios por estación.

(48) Acta de la sesión celebrada por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 26 de Julio de 1961.

Por último, en la cuarta etapa se procederá a la terminación o remate de las obras.

El presupuesto calculado es de 625 millones de pesetas (cuadro nº 6) aunque ya se da por sentado que cuando se realicen los proyectos de detalle de cada servicio posiblemente haya que ratificarlos, aunque se mantengan los porcentajes presupuestados.

Las previsiones del Plan de etapas, sin embargo, estaban siendo incumplidas ya en el momento de la aprobación y en este sentido se manifiesta un vocal de la Comisión de Urbanismo en dicha sesión al indicar que la Empresa José Banús S.A. está vendiendo las casas construidas sin que estén dotadas de los servicios correspondientes, a lo cual se le responde que la empresa debe asumir las obligaciones de urbanización y servicios, pero que ello no es óbice para aprobar el Plan, quedando claramente de manifiesto la actitud de permisividad de la Administración.

Así pues, según se deduce de la información obtenida a través de la Revisión del Plan, de los acuerdos establecidos por la Comisión de Urbanismo sobre temas concretos y de los mecanismos de actuación derivados de la información registral, el promotor de este Plan Parcial, la Empresa José Banús S.A., cuenta desde el principio con el beneplácito de los organismos oficiales y para llevar a cabo su elaboración, debió partir de la seguridad de obtener los terrenos que forman el polígono "B", ya que éstos se mantienen inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la Compañía de Jesús, algunos de ellos hasta los años setenta.

La inclusión de los espacios colaterales, sobre los que José Banús S.A. no va a actuar, encuadrados en los polígonos A y C, debió realizarse para justificar su estrategia de producción, puesto que el primero permitía compen-

CUADRO Nº 6

PLAN DE ETAPAS DEL SECTOR "B" DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR VEGUILLA-VALDEZARZA-VERTEDERO.

Etapa	Superficie afectada (m2)	Valor en millones de pts.	%
1ª	599.500	118	18
2ª	634.260	155	25
3ª	634.520	199	32
4ª	471.720	153	25
TOTAL	2.340.000	625	100

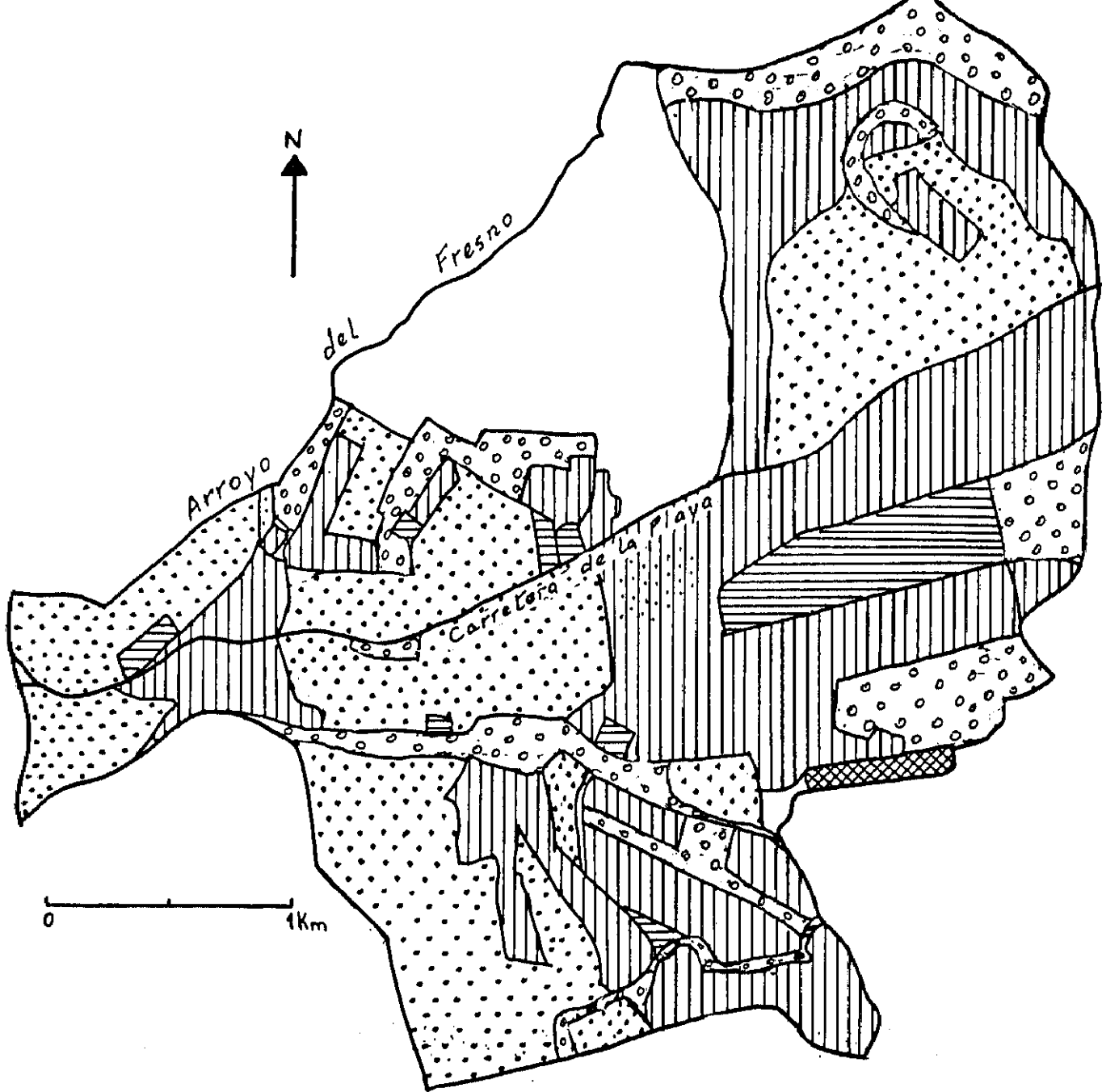
Fuente: Acta de la sesión del 26 de Julio de 1961 celebrada por la Comisión de Urbanismo de Madrid. Elaboración propia.

sar las características de la edificación y el segundo, al abordar uno de los focos de infraviviendas madrileños, el existente en Peña Chica y la Veguilla, permite acreditar el Plan Parcial como un Proyecto que contribuye a erradicar el chabolismo y a remediar el problema de la vivienda.

En definitiva, haciendo un cómputo de la situación urbanística cuando termina el período de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de 1946, se constata que de las actuaciones proyectadas, las que se han comenzado a ejecutar en el noroeste se derivan de los planes parciales mencionados, ya que las medidas generales realizadas por los organismos públicos para la ordenación de la ciudad y para la resolución del problema de la vivienda apenas le afectan.

Por su parte, el planeamiento parcial aprobado ha recalificado la ordenación establecida en el Plan General, y el noroeste de la ciudad ha dejado de estar concebido como una gran zona verde que enlaza con los espacios forestales exteriores y deja en su interior dos zonas de colonias, para pasar a ser un espacio ocupado preferentemente por el uso residencial que queda singularizado por algunas manchas de espacios verdes localizados en las vaguadas de los arroyos y en las partes más altas de los cerros, que resultan insuficientes respecto al proyecto inicial (fig. 13) y respecto a las edificaciones previstas.

Quizás haya que resaltar que, sin embargo, se mantiene la tendencia analizada desde los primeros proyectos, al permanecer como zona residencial frente a las más industriales del sur y del este de la ciudad, existiendo como excepción el área de industrias limpias localizadas en el borde del arroyo de los Pinos que la separa del suburbio de Tetuán de las Victorias, como si fuera una prolongación



Usos



Edificación unifamiliar



Edificación abierta



Edificación mixta sin delimitar



Centros Cívicos y Comerciales



Industrias limpias



Zona verde y de protección a la red viaria

FIG. 13.- Aproximación a la calificación del suelo anterior al Plan General de 1961

Fuente: Elaborado a partir de la información del planeamiento parcial (1953-1961).

de uso de esta zona, pero que, como se verá más adelante, cambiará su calificación por la residencial.

2.- EL PLAN GENERAL DE 1963. SU APLICACION Y SUS MODIFICACIONES A TRAVES DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL Y DE DETALLE HASTA 1979.

El marco general en que se desarrolla el planeamiento durante el período (1961-1979) ha sido ampliamente analizado y explicado por diversos autores (49), por ello baste con recordar que hasta 1973 son los años en los que se produce en España un fuerte crecimiento económico y demográfico así como una gran concentración espacial de la población en los principales núcleos de trabajo, que se ve frenada por la crisis energética y económica que comienza en dicha época, aunque su repercusión, en algunos aspectos, se hace notar unos años más tarde, coincidiendo con el cambio político que se inicia en 1975.

En líneas generales puede decirse que durante estos años el planeamiento realizado por la Administración se preocupa fundamentalmente de dos cuestiones, la revisión del anterior Plan General, según disponía la Ley del Suelo de 1956 y el estudio de planes especiales, promovidos por diferentes organismos, que pretenden dar soluciones o plantear aspectos concretos sin estimar, a veces, la repercusión que sus actuaciones pueden tener en la ordenación del espacio. De las actividades realizadas por la Administra-

(49) Entre ellos se encuentran: Moneo, R. "El desarrollo urbano de Madrid en los años sesenta", Cuadernos para el Diálogo, Madrid 1970, pp. 72-79; Fernández Durán, R. "Transporte, espacio y capital", Madrid, Nuestra Cultura, 1980, 480 pp.; Terán, F. de "Crecimiento urbano y planeamiento de Madrid", Rev. de Occidente nº 27-28, 1983, pp. 151-167. Más las obras de carácter general mencionadas en el apartado anterior: Terán, F. de; Leira, E., Gago, J. y Solana, I.; Arias, E.; Gago, V. y Lacaci, C., etc.

ción recogemos en este apartado, al igual que se hizo en el anterior, solamente aquellas propuestas que por sus planteamientos inciden directamente y de manera importante en la calificación y ordenación del espacio estudiado. Estas son: el Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid, aprobado en 1963, el Plan de la Red Arterial de Madrid, aprobado definitivamente en 1972, y el Plan Especial de Gran Equipamiento Comercial Metropolitano de Madrid de 1975.

Paralelamente a la planificación realizada por los organismos públicos existe una importante labor realizada por la iniciativa privada, bajo la supervisión de aquellos, dirigida a desarrollar el Plan General y los cinco planes parciales aprobados anteriormente acogiéndose a uno o a otro o modificándolos, mediante el uso de aquellas figuras de planeamiento que considera más convenientes para alcanzar sus intereses, casi siempre centrados en elevar la edificabilidad aprobada, y ocuparse lo mínimo posible de la urbanización y del equipamiento.

En las actuaciones realizadas para desarrollar los planes parciales se reflejan perfectamente los mecanismos utilizados por los agentes privados que cada vez tienen una mayor capacidad y, si bien estos van a ser estudiados con mayor profundidad en el capítulo siguiente, conviene adelantar ahora para una mayor comprensión de las actividades planificadoras, quiénes son los agentes que juegan un papel más destacado en la organización urbana.

Por una parte, destacan las dos grandes inmobiliarias, Alcázar S.A. y Juban S.A., que concentran en su poder, desde mediados los cuarenta, numerosas parcelas rústicas localizadas en espacios calificados como colonias y zonas verdes y proceden rápidamente a la elaboración de los planes parciales pertinentes, y a ellas se une desde 1960, la empresa de José Banús S.A. que adquiere las gran-

des parcelas de la Compañía de Jesús para poner en práctica el Plan Parcial de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero.

En el período de 1961-1979 estas tres grandes empresas mantendrán su dominio porque continúan interviniendo en la redacción de Proyectos de Ordenación y Urbanización que llevan a efecto, en ocasiones, hasta sus fases finales. De este modo proceden a solicitar las aprobaciones necesarias, al ritmo que creen conveniente, para ir urbanizando y especulando con sus propiedades en Puerta de Hierro-Fuentelarreina, en Mirasierra y en el Barrio del Pilar y proximidades de la Vaguada, respectivamente, aprovechando el déficit de viviendas y el crecimiento demográfico que experimenta la ciudad.

Frente a estas actuaciones, se encuentran las de los restantes agentes, propietarios de menores superficies que limitan su actuación a proyectos de ordenación sobre suelo calificado por el Plan General y por un Plan Parcial a los que deben ajustarse, hecho que eventualmente tenderán a eludir con pequeñas modificaciones que obtienen una aprobación más o menos fácilmente, dependiendo de su envergadura y del momento en que se proponen. Por ejemplo, durante los años sesenta, cuando la permisividad de la Administración parece mayor, se obtienen cambios de ordenanzas en las colonias unifamiliares y densidades por encima de las 100 viviendas por hectárea establecidas en el Plan General, para algunas promociones de viviendas de protección oficial.

Entre este grupo de agentes se encuentran también, las Juntas de Compensación que elaboran y/o ejecutan Proyectos de Ordenación, y diferencian su intervención por la situación más compleja en la que se desarrolla, dada su propia índole, ya que para su actividad necesitan además de ver aprobado el Plan de Ordenación, la tramitación de un Proyecto de Compensación y el Proyecto de Reparcelación.

así como la resolución de los problemas producidos por aquellos propietarios o residentes que no quieren o no pueden pertenecer a la Junta, como se verá en las actuaciones que ordenan el norte de la colonia de Peña Grande o el sector de Peña Chica.

El tratamiento de las actuaciones de todos esos agentes, numerosísimas pero incompletas y de difícil seguimiento, se estructura en un segundo apartado, estudiando las características de cada una de ellas dentro del ámbito del Plan Parcial que quieren desarrollar, manteniendo en estos el orden de exposición utilizado en el apartado anterior, para facilitar su seguimiento, en cuanto que la ejecución se realiza por fracciones y no existe la misma claridad ni sistematización en todas las propuestas aprobadas.

2.1.- Los Planes General y Especiales elaborados por la Administración.

En 1961, cuando se procede a la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, los aspectos que caracterizan al sector de la periferia estudiada son, por una parte, el que toda ella se halla afectada por el planeamiento parcial y, por otra, el que se mantienen las bajas densidades al permanecer amplias zonas vacías aunque se ha mantenido la construcción de edificios de una o dos plantas en las zonas de Puerta de Hierro, Peña Grande y Valdeconejos, se ha iniciado la Ciudad Satélite de Mirasierra, se ha ocupado, mediante parcelaciones ilegales, algunos terrenos de la Veguilla, y se han comenzado a construir con bloques de tres o cuatro plantas en las colonias acogidas a las Leyes de Protección Oficial: la Colonia Lacoma, Los Pinos y la de Valdezarza.

Ambos aspectos, planeamiento y construcción, habían producido cambios importantes en la calificación del suelo y en las formas de ocupación, al igual que ocurrió en otros sectores de Madrid, y éstos fueron recogidos para su reconsideración y a veces justificados en la Información urbanística recopilada en 1961 para el nuevo Plan General.

Así, se justifica que "al desarrollarse el plan General en Planes Parciales surgieron nuevas ordenanzas correspondientes a zonas con distinta modalidad en su uso a las previstas en el Plan General, si bien en la mayor parte de los casos se limitaban a completar las determinaciones del Plan con otras que eran consecuencia de la evolución en los tipos de edificación o bien de las nuevas necesidades en cuanto al uso" (50). En este sentido, se indica que la incorporación de la edificación abierta en bloques aislados para las zonas residenciales ha supuesto el reajuste en muchas de ellas.

Otras modificaciones en la zonificación se explican como consecuencia del cambio producido en los agentes promotores ya que en estos años se pasa de la iniciativa privada individual a la de las Sociedades Inmobiliarias, y éstas han actuado preferentemente construyendo grupos de viviendas colectivas en las zonas de reserva o en zonas de uso residencial correspondientes a otros tipos de edificación, ocupándose primordialmente de la construcción de viviendas y creando un importante desfase en los servicios urbanos mínimos al eludir el hecho de que la transformación de uso implica nuevas necesidades que no están previstas en el Plan General.

Más adelante, señala este informe que debe desaparecer la ambigüedad de aquellas zonas en las que se autori-

(50) Ministerio de la Vivienda, "Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid", 1961, pg. 42, T. II.

za fijar núcleos residenciales siempre que exista aprobación, porque el número de autorizaciones concedidas ha rebasado cualquier previsión y ha supuesto la construcción en amplios espacios que debían mantenerse con bajas densidades.

Pero, reconoce que indudablemente, es en el sistema de espacios libres donde "los resultados de la actuación urbanística han sido los más precarios y ello ha sido debido a la insuficiencia de recursos financieros para efectuar adquisiciones importantes en zonas calificadas como verdes y para realizar su plantación posterior" (51), a la constante presión de los propietarios de estas zonas, al problema de la escasez de la vivienda y a la falta de una política de suelo.

Partiendo de la realidad constatada, el Plan General de 1961 "recoge todas las actuaciones en curso" (52) y se proyecta a nivel regional para lograr la descongestión, a la par que propone para la ciudad existente una nueva zonificación que "parece haber sido llevada a cabo sobre la base de que hay que consolidar las situaciones previas; el Plan General se convierte así en un documento excesivamente concreto: la idea de plan ordenanza parece prevalecer frente a la idea de plan generador, plan programa, plan proceso" (53).

El Plan General de Madrid, de la misma forma que ocurrirá en otros muchos planes generales redactados en los años sesenta y setenta, se preocupa de ofertar suelo urbanizable para satisfacer la fuerte demanda de viviendas y el asentamiento de nuevas industrias. Son planes de califica-

(51) *Ibidem*, pg. 43.

(52) Ver Fernández Durán, R. op. cit. pg. 279.

(53) Moneo, R. op. cit. pg. 74.

ción del suelo de expansión, "Planes de Desarrollo Urbano más que Planes de Ordenación Urbana" (54).

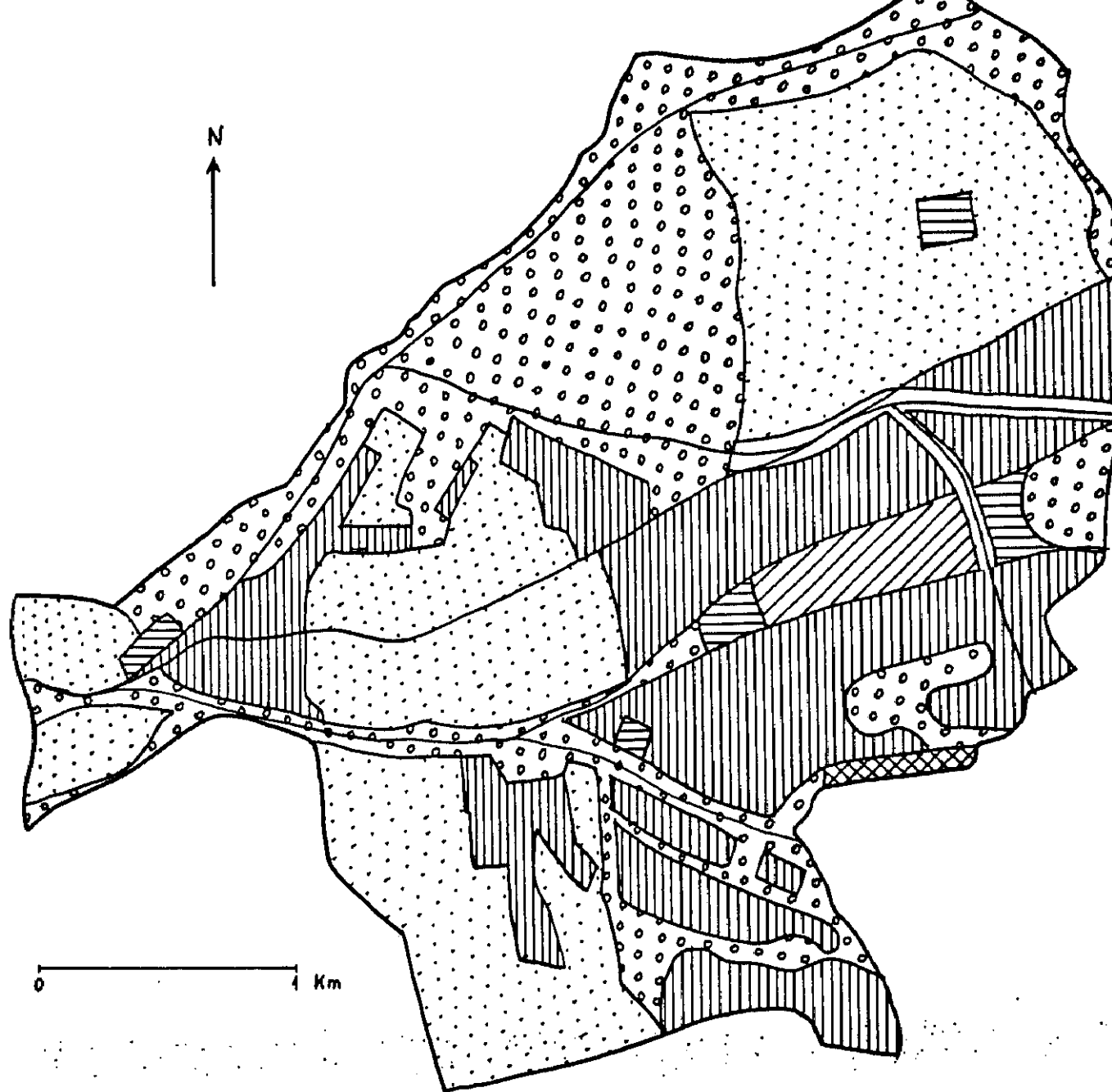
La calificación establecida para el noroeste es fundamentalmente residencial, de edificación abierta y aislada, estableciéndose algunas zonas especiales con un centro cívico y comercial al servicio de la ciudad en el sector de la Vaguada del arroyo de la Veguilla y una pequeña zona de industrias limpias junto al arroyo de los Pinos, recogiendo en gran medida, las propuestas aceptadas en los Planes Parciales, aunque una nueva red viaria supone la necesidad de reajustar la edificabilidad en algunos espacios (fig. 14).

Con esta ordenación se pretende mantener dos núcleos de baja densidad, la Ciudad Satélite de Mirasierra y la de Puerta de Hierro, aceptándose densidades medias (de 200 a 500 hab./Ha) en los sectores que incluyen zonas de edificación abierta y aislada (Peña Grande, Fuentelarreina, Valdeconejos-Valdezarza) y densidades altas, por encima de los 750 hab./Ha en los espacios de franco dominio de la edificación abierta (fig. 15).

Finalmente, en la proyección que hace para el año 2.000 se estima que el sector noroeste tendrá una población de 402.650 habitantes distribuidos en seis barrios que necesitan para su desarrollo la instalación de una serie de servicios elementales que les dote de cierta autonomía respecto de la ciudad, como son los servicios administrativos, comerciales, sociales y sanitarios, escolares, religiosos y de expansión (cuadro nº 7).

El Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid se aprueba en 1963 y paralelamente,

(54) Instituto del Territorio y Urbanismo "Las nuevas áreas residenciales en la formación de la ciudad", MOPU, 1986, pp. 174, pg. 22.



Usos







	Edificación aislada		Zonas especiales
	Edificación abierta		Centros Cívicos y Comerciales de capital y distrito
	Edificación industrial		Zonas verdes (parques y forestales)

FIG. 14.- Calificación del suelo prevista en el Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid (1961).

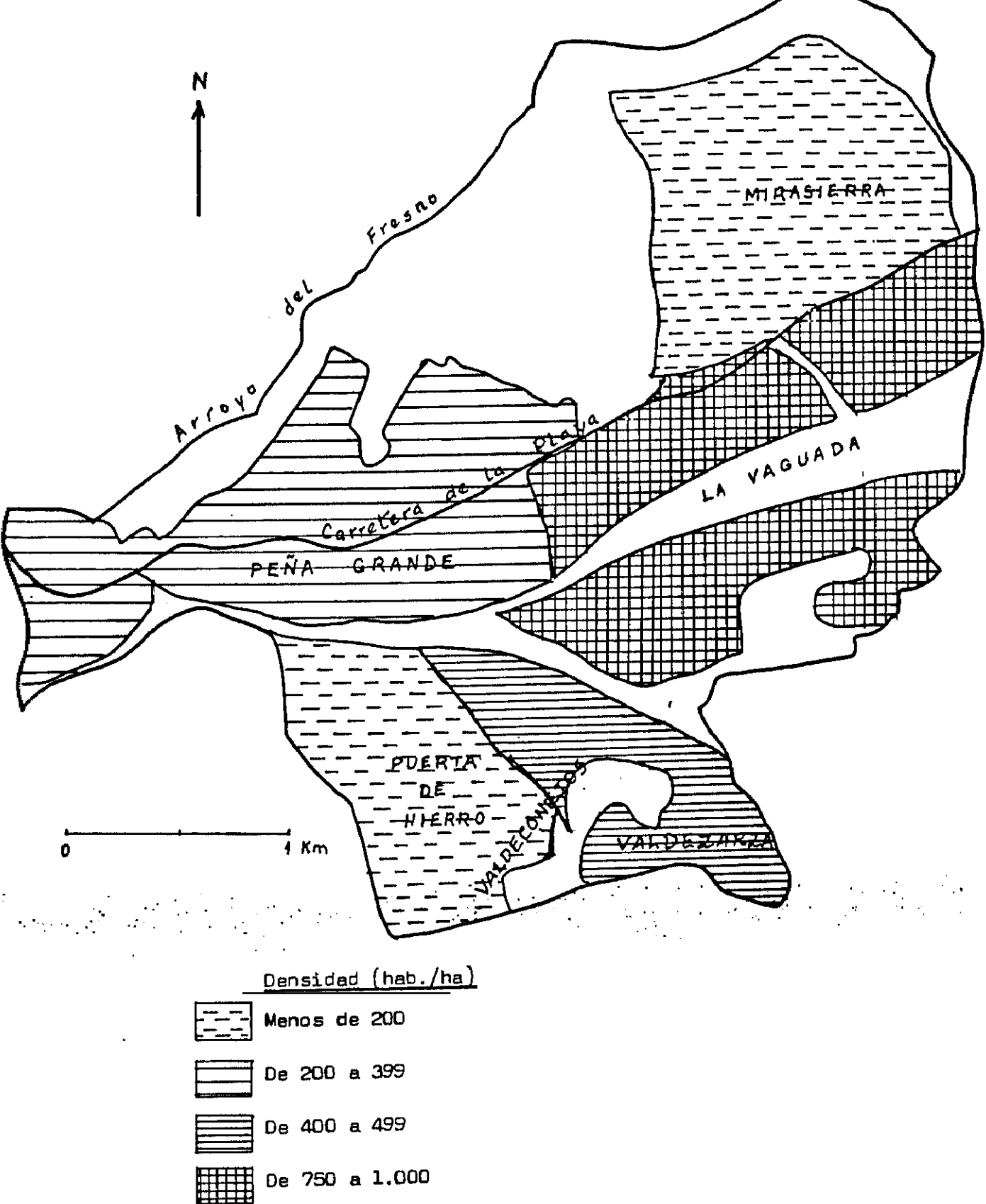


FIG. 15.- Densidades medias previstas en el Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid (1961)

CUADRO Nº 7

SUPERFICIE OCUPADA POR LOS SERVICIOS PREVISTOS EN
EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA METROPOLITANA
DE MADRID, 1961, PARA SU ZONA PERIFERICA NOROESTE.

SERVICIOS	PERIFERIA NOROESTE	
	número	superficie (m2)
- Administrativo	6	4.050
- Sociales y sanitarios	6	4.050
- Comerciales		
- centro de barrio	6	202.500
- centro 1ª necesidad	81	81.000
- Deportes, jardín	6	202.500
- Religiosos	25	81.000
- Escolares	79	405.000
- Guarderías	81	40.500

Fuente: Plan General del Ordenación Urbana del Area Metro-
politana de Madrid (1961).

se crea un nuevo organismo, la Comisión de Planeamiento y Coordinación (COPLACO) para la coordinación de las futuras actuaciones, sin embargo, en su desarrollo, el Plan sufrió importantes modificaciones entre otros motivos porque las previsiones para el cambio de siglo son alcanzadas en los años setenta.

En otro orden de actuaciones urbanísticas realizadas en estos años por organismos públicos, y que afectan al desarrollo de la ciudad, se encuentran las elaboradas mediante el Planeamiento Especial, siendo empleada esta fórmula en un doble sentido: por una parte, para la protección y ordenación de un determinado ámbito territorial, suponiendo en este sentido "la aprobación de planes parciales sin existencia previa de plan general" y por otra, "como vehículo adecuado para estudiar operaciones de servicios e infraestructuras y su conexión con el planeamiento territorial: carreteras, ferrocarriles, puertos ... De hecho, en esta versión ha sido utilizada para la tramitación de todas las redes arteriales elaboradas por el Ministerio de Obras Públicas, ya que ésta era la única forma de que el planeamiento territorial adquiriese cierta coherencia con el mismo. Otra cosa es que ambos planeamientos no estuviesen en realidad conectados y se produjesen frecuentes contradicciones" (55).

Cuando se aprueba el Plan General en 1963, la Dirección General de Carreteras ya está trabajando en un nuevo Proyecto de la Red Viaria de Madrid en consonancia con la nueva política de transporte que potencia decididamente la circulación por carretera y el transporte privado, siendo la concepción de una nueva red viaria fundamental, por otra parte, para plasmar el modelo territorial basado en áreas metropolitanas y "para responder a las

(55) Terán, F. de (1978) pg. 481.

nuevas necesidades del sector inmobiliario que demandaba una red viaria que pusiese en valor amplias zonas rústicas de los alrededores de las grandes ciudades, lo que las haría potencialmente desarrollables desde el punto de vista urbano" (56).

La Red Arterial para Madrid aprobada en 1972 está constituida por vías radiales de circunvalación y transversales que estructuran el interior y las futuras zonas de crecimiento, cambiando localmente el trazado propuesto y aprobado en 1963.

Los terrenos del noroeste quedan afectados y algo modificados en esta nueva disposición, por el tercero y cuarto cinturón, además de por las vías radiales del noroeste y la vía transversal que desde Peña Grande llega a la plaza de Castilla (fig. 16). El tercer cinturón, planificado como autopista, "es decir elevado "standard" de diseño, control total de accesos, enlace a distintos niveles, movimientos direccionales en los mismos, etc." (57), recorre el sector estudiado en su parte más meridional superponiéndose a las viviendas unifamiliares de la calle Emerenciana Zurilla del barrio del Quemadero, y algunas del borde sur de Valdeconejos, en un trazado totalmente novedoso respecto al Plan General y a los planes parciales aprobados. Mientras, el cuarto cinturón (58), también con carácter de autopista urbana, recorre el sector de Peña

(56) Fernández Durán, R. op. cit. pg. 199.

(57) El trazado del tercer cinturón discurre por: "la Paz o del Abroñigal y del Manzanares conectados por el Nudo Sur, el tramo de Marqués de Monistrol, Enlace de Castilla, Enlace de Puerta de Hierro y el cierre septentrional por la Dehesa de la Villa, Huerta del Obispo, Marqués de Viana, Plaza de Cuzco, Avda. de Alberto Alcocer y Costa Rica hasta el Enlace de Santamarca en el que se cierra sobre la Autopista de la Paz", M.O.P., Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales "Red Arterial de Madrid. Planeamiento", 1972, 23 pg., 30 planos, pg. 11.

(58) Más periférico a la ciudad une los núcleos de Fuencarral, Barajas, San Fernando, Vicálvaro, Vallecas, Villaverde, Alcorcón, Carabanchel, Aravaca, Peña Grande, sustituyendo en cierto modo a la vieja vía de Poblados.

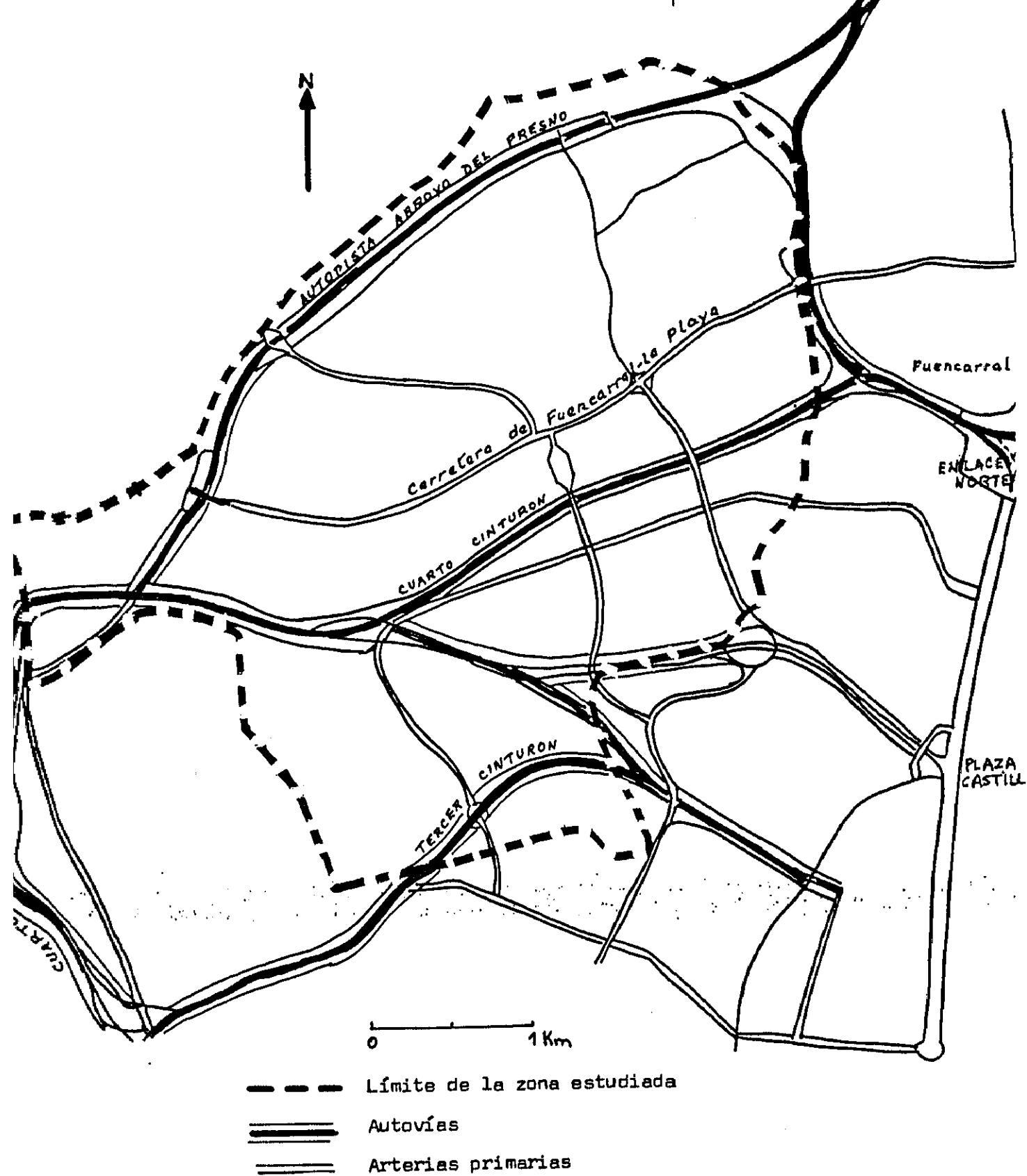


FIG. 16.- Principales ejes viarios propuestos para el Noroeste de la ciudad en el Plan de la Red Arterial de Madrid (1972).

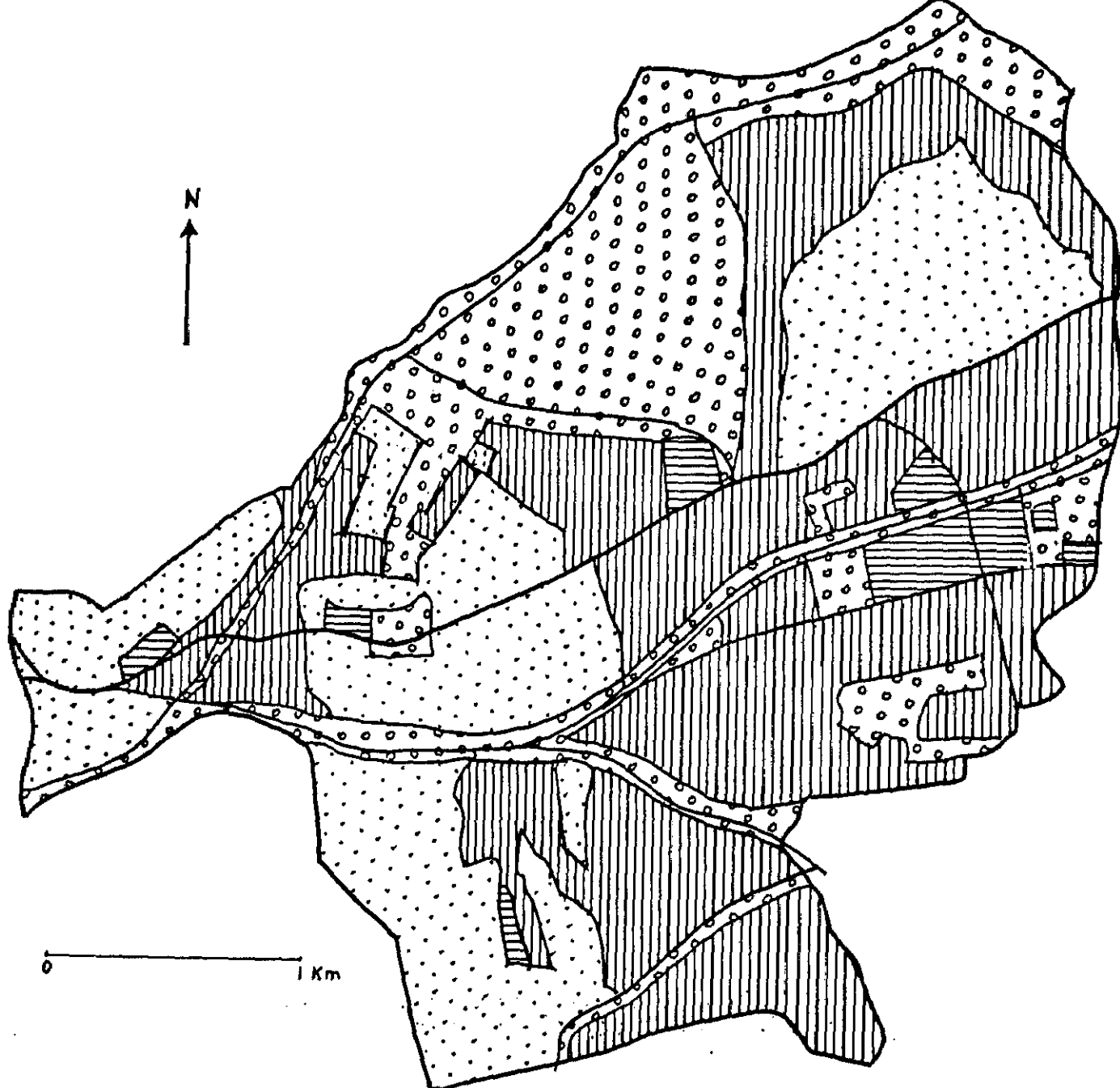
Grande de forma paralela a la carretera de Fuencarral a la Playa y separa netamente la colonia de Peña Grande de Puerta de Hierro y del sector de Peña Chica, superponiéndose a las numerosas parcelaciones que se habían desarrollado en la Veguilla en los años cincuenta, ajustándose en el trazado, aunque no en la tipología, a la vía propuesta en el Plan General de 1963.

Estas modificaciones originadas por el Plan de la Red Arterial fueron recogidas en las Ordenanzas Municipales de 1972 (59) que regulan y definen los nuevos límites de los usos del suelo y de la edificación que quedan supeditados a la nueva Red Arterial, a la vez que recogen las modificaciones propuestas al Plan General vigente, en los Proyectos de Ordenación y en la Revisión de los Planes Parciales (fig. 17).

Las cinco ordenanzas que regulan los usos del suelo en esta zona son: las ordenanzas 3 y 4, para las zonas de edificación de uso residencial en bloques abiertos y viviendas unifamiliares; la ordenanza 5, para el uso comercial, que afecta preferentemente al sector de la Vaguada del arroyo de La Veguilla; y las ordenanzas 10 y 14, que se refieren a las zonas verdes y al equipamiento especial que debe afectar al conjunto, constituyendo éstos pequeños enclaves que se localizan preferentemente en la mitad norte de la zona estudiada (fig. 18).

Pocos años después, en relación con el enorme crecimiento experimentado por el área metropolitana desde 1965, que había generado enormes necesidades de transporte y equipamiento, y "ante las fuertes presiones existentes por parte de grandes grupos del capital (capital franco-

(59) Ayuntamiento de Madrid "Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación en el término municipal de Madrid", 1972, COAM, 1973, 212 p.







- Usos
-  Edificación unifamiliar
 -  Edificación abierta
 -  Zonas comerciales y especiales
 -  Zonas Verde, de protección a la red viaria y rústico forestal

FIG. 18.- Calificación del suelo en las Ordenanzas municipales de 1972.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. "Ordenanzas municipales sobre uso de suelo y edificación". 1972.

árabe y portugués, así como gran capital financiero-comercial español) se acomete la realización del Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial que intenta dar respuesta a las nuevas tendencias comerciales que se empezaban a manifestar" (60).

Este Plan, aprobado en 1975, parte, entre otras, de las bases de que "las grandes superficies comerciales deben implantarse en conexión con el Cuarto Cinturón, o más alejadas que esta vía, con el fin de no perjudicar el normal desarrollo de los centros ya existentes" y de que "la localización de los grandes equipamientos debe tener en cuenta la accesibilidad por transporte público, ya sea a través de infraestructuras ya existentes o en proyecto" (61).

Para fijar sus propuestas se apoya en el déficit comercial existente (fig. 19) y en la necesidad de establecer una nueva política comercial que tenga en cuenta las nuevas formas comerciales (62). Entre sus objetivos está el considerar a "los equipamientos comerciales como parte integrante del sistema urbano, en relación con el resto de las actividades urbanas. Por consiguiente, formular la política de asentamiento comercial en base a su capacidad estructurante, por su poder de atracción de otras actividades" (63).

El Plan prevé la instalación de dos tipos de centros: los centros metropolitanos, localizados en la

(60) Fernández Durán, R. op. cit. pg. 336.

(61) COPLACO "Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial Metropolitano de Madrid", 1975, 163 p., pg. 10.

(62) Sobre las nuevas formas comerciales ver: Gómez Mendoza, J. "Estructuras y estrategias comerciales urbanas en España", Ciudad y Territorio nº 1, 1983, pp. 5-23; Sanabria Brassart, C. "Las grandes superficies comerciales de Madrid", Ciudad y Territorio nº 4, 1986, pp. 45-58 y A.A.V.V. "Curso de urbanismo de áreas comerciales", COAM, 1989, 190 pg.

(63) COPLACO, 1975, op. cit. pg. 64.

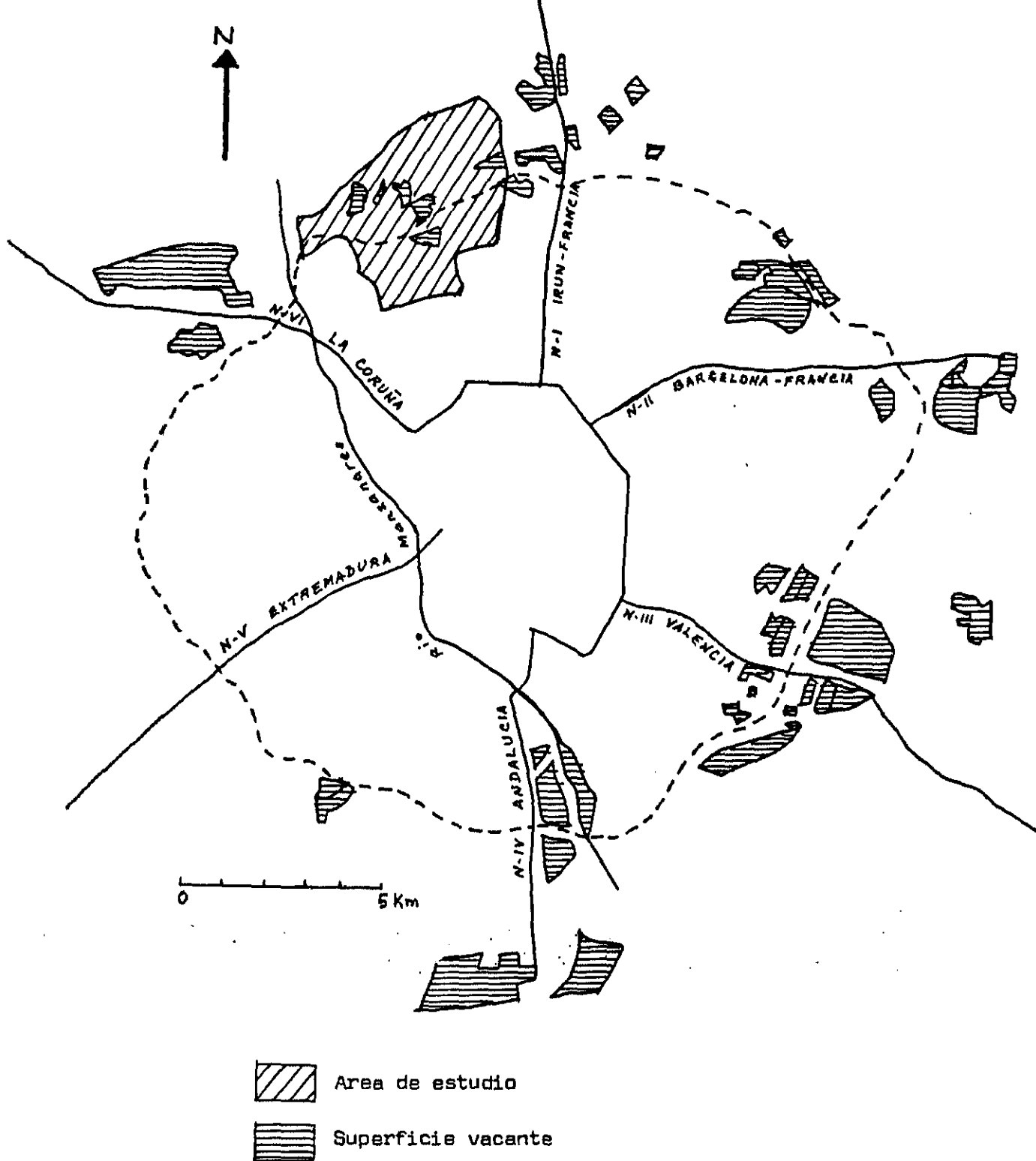


FIG. 19.- Suelo vacante en áreas con déficit comercial.

Fuente: Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial (1975).

periferia del continuo urbano y los centros de equipamiento comercial exterior, en áreas mucho más alejadas (fig. 20). Entre los primeros se encuentra el Centro del Barrio del Pilar que consolida la calificación aprobada en el Plan General para esta zona, en un momento en que las reivindicaciones vecinales son muy intensas, dada la falta de equipamiento de todo tipo, excepto comercial, en el barrio.

Su localización se fija junto al cuarto cinturón de la Red Arterial, próximo al enlace proyectado con la calle Ginzo de Limia, que le servirá de guía al transporte privado y permitirá captar la demanda de las áreas exteriores y limitar la atracción del centro actual, y próximo a la futura línea 9 del Metropolitano y a las líneas de autobuses de transporte público que sirve a la zona. Su realización, proyectada sobre una superficie aproximada de 13 hectáreas, se sitúa muy por debajo de las 20-30 hectáreas calculadas para los restantes centros, y se plantea con carácter de capitalidad, pero queriendo integrarlo en los usos de la zona urbana que le sirve de ubicación.

Finalmente, es interesante recordar que a lo largo de los años setenta se suceden situaciones de muy diversa índole que son decisivas para el cambio originado a partir de 1979. Desde 1971, como consecuencia de un acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros, se venían elaborando estudios para la revisión del Plan General, en un contexto en el que se estaban produciendo importantes transformaciones, tanto a nivel demográfico, social, económico y político, como a nivel conceptual de planeamiento. Así, a lo largo de la década, se constata la ralentización del crecimiento demográfico, la aparición y desarrollo de los movimientos sociales urbanos, el inicio de la crisis energética y económica y, sobre todos estos hechos, la coyuntura de una nueva situación política en España a la vez que se produce una crisis en la concepción del planeamiento como actividad científica y neutral.

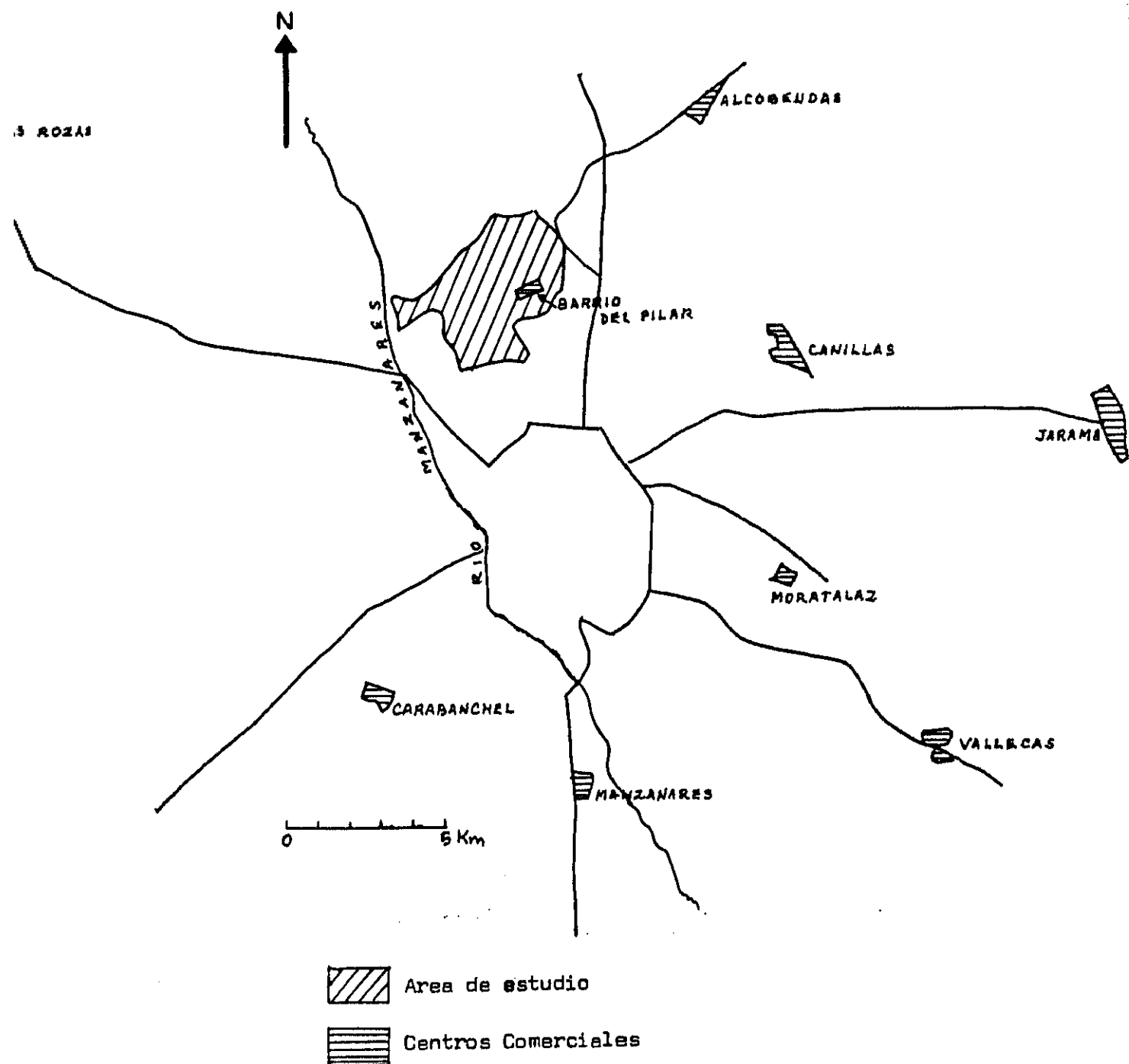


FIG. 20.- Propuesta de localización de centros comerciales en el Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial (1975).

La Comisión de Planeamiento y Coordinación de Madrid (COPLACO) expone en esta situación un nuevo programa para la Revisión del Plan con base en una nueva concepción que intenta responder a los cambios mencionados "con preferente atención a la ciudad existente y sus valores patrimoniales y ambientales frente a los grandes crecimientos; austeridad y restricción no agresiva con el medio; apertura al debate político y a la participación pública en la identificación de problemas reales inmediatos y en la elección de soluciones, como aceptación del carácter eminentemente político y no técnico del planeamiento" (64).

El nuevo programa presentado a principios de 1978 proponía abordar la Revisión del Plan General del Area Metropolitana con un enfoque innovador que intenta combinar "la construcción de un planeamiento fragmentario "de abajo a arriba" atento a resolver los problemas concretos más acuciantes de cada fragmento urbano, seleccionados a través de la participación de los ciudadanos más directamente afectados. Constituía un programa de acciones inmediatas (PAI) a realizar por los organismos inversores de la Administración", con una estrategia general, "un tratamiento complementario más tradicional "de arriba a abajo", para asegurar la coherencia de las grandes acciones estructurantes y de las opciones comprometedoras del uso del territorio y los recursos naturales".

Pero este planteamiento fue abandonado definitivamente en 1980 "confiándose a cada ayuntamiento (del Area Metropolitana) la elaboración del plan de su propio municipio, dentro del respeto a unas Directrices generales, de ámbito metropolitano, elaboradas por COPLACO", -Decreto-Ley de 26 de Septiembre de 1980-, en consonancia con la confrontación entre los ayuntamientos elegidos en 1979 y los órganos estatales, y el interés de los primeros por llevar

(64) Terán, F. de, op. cit. 1983, pg. 163 y 164.

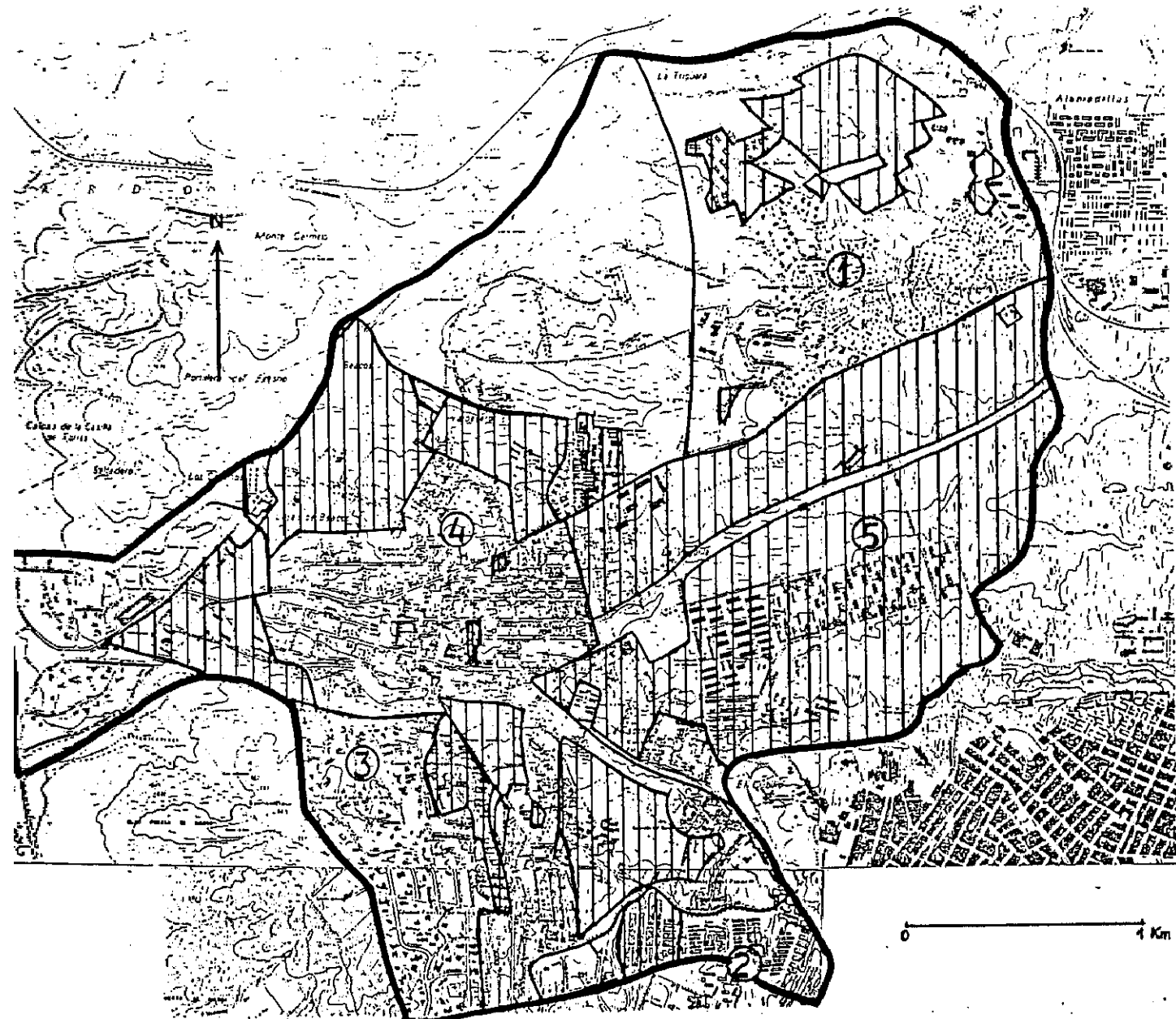
la iniciativa y el protagonismo en la redacción de su planeamiento (65).


2.2.- El Planeamiento de Detalle. Ordenaciones y proyectos que desarrollan los Planes Parciales.

Simultáneamente a la aprobación de los planes especiales elaborados por los diversos organismos públicos y cuando está en gestación el cambio en la concepción de cómo debe ser la ciudad, se produce la aprobación de prácticamente todos los proyectos de urbanización y de los estudios de detalle necesarios para ejecutar los cinco planes parciales de la etapa anterior (fig. 21), aunque no todos ellos mantienen el mismo ritmo en sus fases de elaboración, aprobación y ejecución, sino que dependiendo de la actuación de los promotores en su intención por controlar el proceso de urbanización y ocupación del espacio, o de la población afectada por los proyectos aprobados para espacios ocupados, se origina una mayor o menor rapidez en el proceso urbano.

El desarrollo de los planes generales y parciales se realiza a través de numerosas figuras de planeamiento que especifican la disposición de volúmenes y, en general, todas las obras que permiten llevar a la práctica dichos planes. La figura que establece la Ley del Suelo de 1956 para la ejecución de los mismos son los Proyectos de Urbanización (Artº 11), sin embargo, a la hora de analizar las actuaciones que han precisado la aprobación del Ayuntamiento y de la Comisaría de Urbanismo o de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) para proceder a poner en práctica los

(65) Yncenga, B. "Comentario sobre los P.A.I.", en *Ciudad y Territorio* nº 4, 1981, pp.11-22, pg. 12.



 Superficie afectada

El número corresponde a los Planes Parciales de la fig.4

FIG. 21.- Superficie afectada por los Proyectos de detalle tramitados entre 1961 y 1979.

Fuente: Elaborado a partir de los expedientes de urbanismo para el desarrollo de los Planes Parciales.

planes parciales, se ha comprobado que la documentación presentada utiliza denominaciones muy variadas: Disposición de volúmenes, Proyectos de Ordenación de volúmenes, Modificación de la Ordenación, Estudios de Detalle ... que afectan a zonas muy concretas o a amplios sectores e intentan modificar total o parcialmente algunas de las características aprobadas para el espacio objeto de ordenación (66).

En los terrenos afectados por los Planes Parciales de Mirasierra, Puerta de Hierro y de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, donde los proyectos iniciales concretan el trazado viario y la delimitación de las manzanas, los expedientes tramitados son, en su mayor parte, para obtener el cambio en la disposición de volúmenes, aunque algunos presentan la petición del cambio de uso, siendo práctica usual la solicitud de la licencia de construcción únicamente, por entender los promotores que la edificación se ajusta al planeamiento vigente.

Por otra parte, en los terrenos afectados por el Plan Parcial de Peña Grande, con una situación inicial más compleja al existir colonias con desigual grado de consolidación y amplias superficies intermedias prácticamente vacías o con alguna edificación aislada que no ha sido tomada en cuenta por los planes, los expedientes que se tramitan son más variados y de muy diverso alcance, existiendo desde trámites que se limitan a la rectificación del trazado de pequeñas calles, hasta proyectos de ordenación de nueva planta que afectan a más de 30 ó 40 hectáreas, pasando por ordenaciones de menores superficies, algunas de ellas propuestas para espacios donde previamente se obtiene la transformación del uso del suelo.

(66) Las deficiencias y lagunas existentes en la información obtenida en la Gerencia Municipal de Urbanismo y en las antiguas oficinas de COPLACO, hoy Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, ya han sido comentadas en el capítulo I al tratar las fuentes utilizadas.

Por último, hay que señalar que, a principios de los años setenta, casi todos los planes parciales sufren reajustes o revisiones para adaptarse a la nueva Red Arterial propuesta por el Ministerio de Obras Públicas y, a finales de esta misma década, se procede a estudiar, por parte de la Gerencia del Ayuntamiento y las Juntas de Compensación de algunos sectores, convenios urbanísticos para resolver el problema del realojamiento de la población afectada por las diferentes ordenaciones que frenaba la ejecución de las mismas.

- La ordenación a saltos como fórmula de desarrollo del Plan Parcial de Mirasierra.

El Plan Parcial de la Ciudad Satélite de Mirasierra entró en una fase de ambigüedad desde el momento de la aprobación del Plan General en 1963 hasta 1965 ya que la zonificación aparecida en la publicación del nuevo Plan establecía para Mirasierra la calificación de edificación aislada, sin recoger las ordenanzas aprobadas en 1954, ni la parcelación y construcción recién iniciada de los primeros edificios abiertos de carácter colectivo. Esta situación originó que la Inmobiliaria JUBANSA de Construcciones procediera a solicitar información detallada sobre la afectación que el Plan General suponía al Plan Parcial, obteniendo como respuesta, en Mayo de 1965, que se mantiene la vigencia del Plan Parcial con un aprovechamiento no inferior a los 2 m³/m² (67) y se procede a la rectificación (la nº 55) del Plan General del Area, sin que en ningún caso puedan variarse las ordenanzas y volúmenes aprobados en el Plan Parcial correspondiente. Así pues, y para mayor concreción, el 14 de Enero de 1966 COPLACO delimita, sobre el plano presentado en 1961 por la Inmobiliaria JUBANSA, el sector aprobado, indicando que la zona situada al norte de la c/ Costa Brava queda pendiente de aprobación hasta que

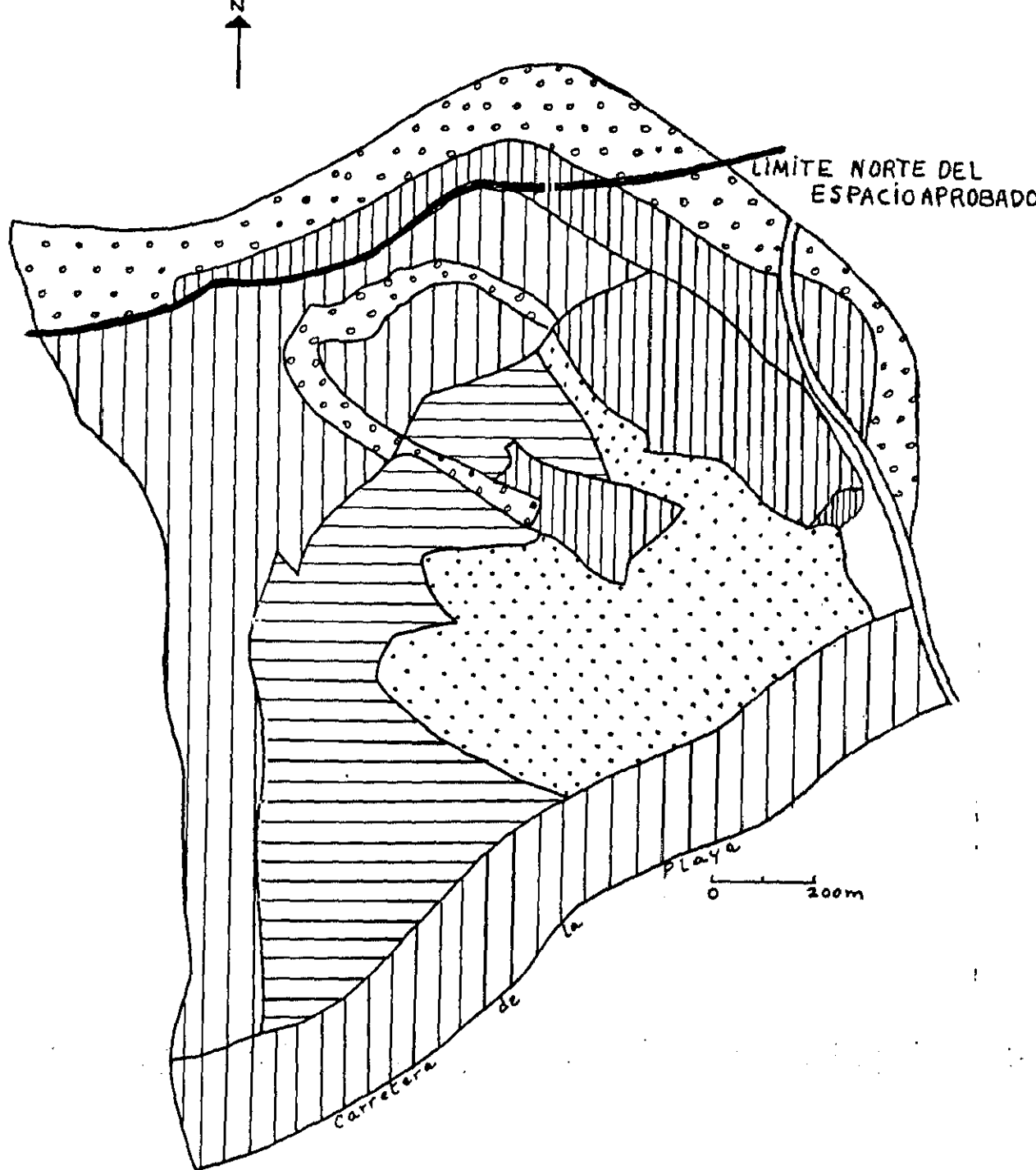
(67) Acta de la sesión 4 de Mayo de 1965 celebrada por la Comisión del Area Metropolitana de Madrid.

sea determinado el trazado de la vía que figura en el Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid (fig. 22).

Aclarada la situación, la Inmobiliaria Juban S.A. comienza a realizar Proyectos de Ordenación de volúmenes a escala de manzana, a la vez que se incorporan a la planificación de superficies menores aquellos promotores que proyectan una nueva disposición de volúmenes para las parcelas adquiridas a dicha inmobiliaria (fig. 23).

La actividad de ordenación de volúmenes realizada durante los años sesenta por Juban S.A. pone claramente de manifiesto el mecanismo "a saltos" en la producción urbana para revalorizar los espacios intermedios. Así, en 1968 el Consejo de Gerencia Municipal aprueba la distribución propuesta para los bloques situados en la c/ Cerro del Castañar, en la manzana 36, en un sector aislado y alejado de las principales vías de comunicación del momento y de las zonas construídas en la colonia que por entonces eran los espacios más próximos a la carretera de la Playa y se extendían hacia el noreste con la construcción de los primeros bloques de la manzana 8 (fig. 24). Este proyecto de 400 viviendas se completa con otros aprobados el 10 de junio de 1969, hasta formar una especie de cinturón que favorece la especulación en los espacios que se mantienen vacíos. Son bloques de viviendas acogidas a las Leyes de Protección Oficial que serán vendidas a empleados de la Telefónica y se construyen con una calidad inferior a las que en los mismos años se edifican también, con Protección Oficial, en las manzanas orientales de esta ciudad satélite.

Con la misma fecha se aprueban las 140 viviendas que se prevén construir en la c/ Marbella con vuelta a Peña Auseva en contacto con las viviendas unifamiliares ya consolidadas.









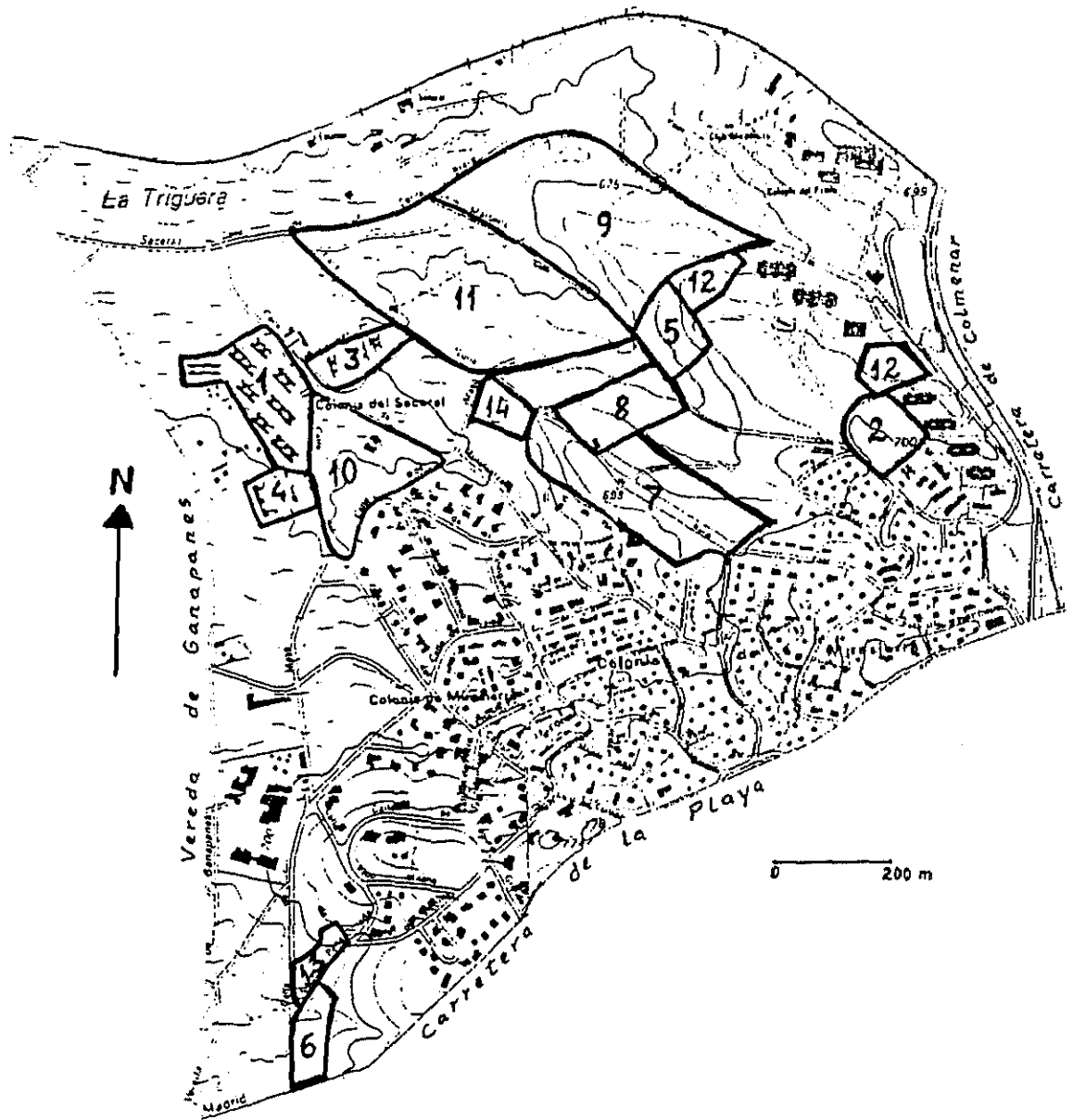
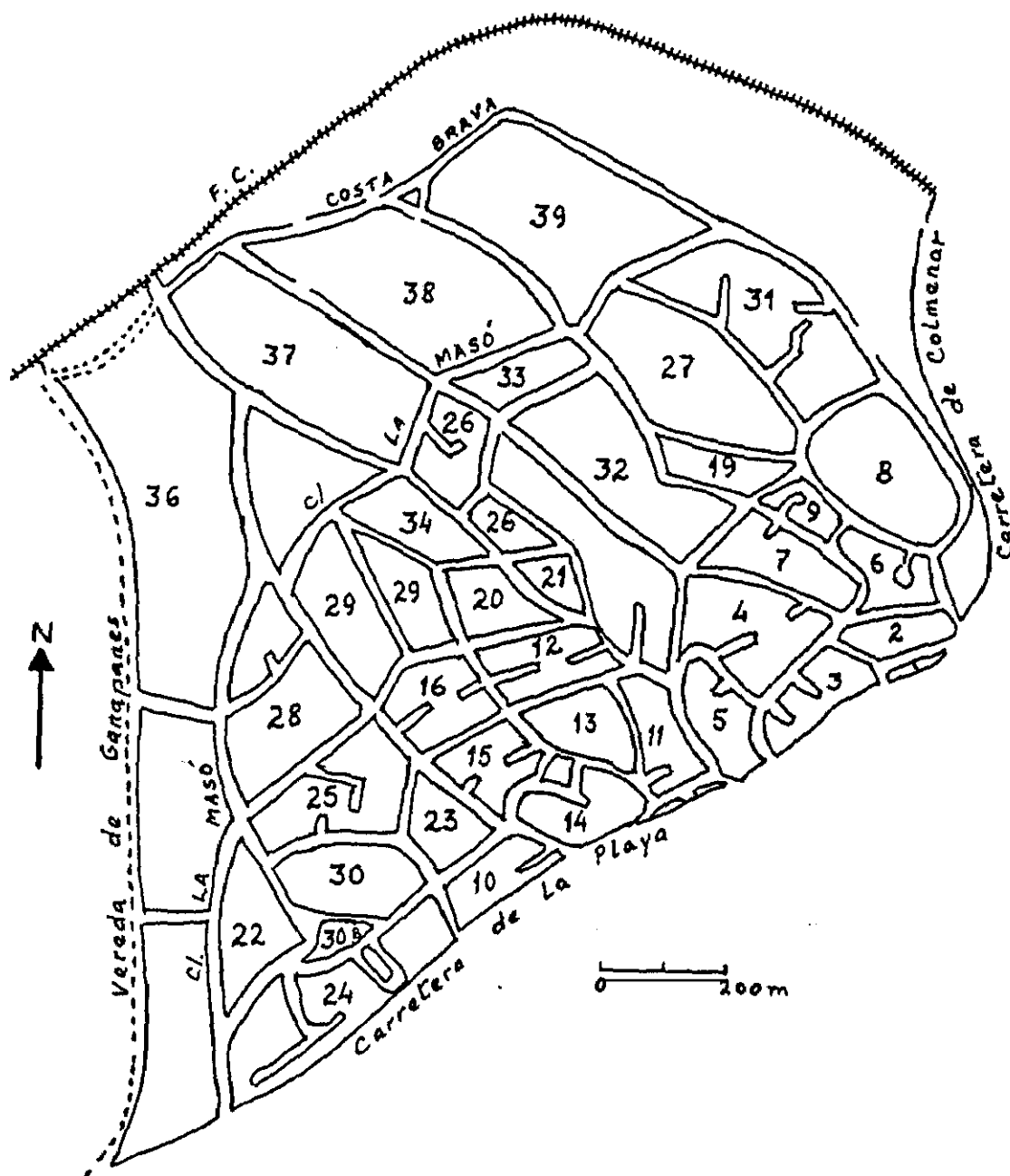
-  Hoteles construidos o en construcción
-  Zonas de ampliación de hoteles
-  Bloques construidos
-  Bloques proyectados
-  Zona de ampliación de bloques
-  Zonas verdes

FIG. 22.- Ordenación propuesta para Mirasierra en 1961 y límite aprobado en 1966.



<u>Denominación del expediente</u>	<u>Promotor</u>	<u>Año</u>
1.- Disposición y situación de bloques (400 viv)	Juban S.A.	1968
2.- Ordenación de volúmenes (140 viv)	"	1969
3.- " " (160 viv)	"	1969
4.- " " (100 viv)	"	1969
5.- Anteproyecto Colegio ONCE	ONCE	1969
6.- Recurso de Alzada y Cambio de emplazamiento	Cong. Sa- grados Coraz.	1971 y 1973
7.- Revisión del P.P. en Centro Comer.	Juban S.A.	1972/76
8.- Disp. volúmenes Colegio Mayor	In. Urbana Moncloa SA	1973
9.- Disposición de volúmenes	Juban S.A.	1974
10.- " " "	"	1975
11.- " " "	"	1975
12.- Reordenación de volúmenes	"	1977
13.- Proyecto 23 viv. unifamiliares	Com. Propie.	1977
14.- Parcelación 21 viv. "	Miralar SA	1977

FIG. 23.- Localización e identificación de las actuaciones tramitadas para desarrollar el Plan Parcial de Mirasierra.



Nº identificación de las manzanas

FIG. 24.- División espacial en manzanas de la Ciudad Satélite de Mirasierra.

Fuente: Plano General de Urbanización de Mirasierra. 1972.

En 1972, cuando se hallan prácticamente contruídos los bloques señalados y se procede a la revisión de los Planes Parciales afectados por el trazado de la Red Arterial, los terrenos localizados al sur de la carretera de la Playa, pasan a formar parte, definitivamente, del Plan Parcial de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, y el sector calificado como centro cívico-comercial de Mirasierra es ordenado mediante un proyecto que, si bien no coincide con el edificado actualmente, es interesante de conocer porque establece el diseño en planta y muestra la intención de su promotor de conseguir una importante edificabilidad.

La ordenación realizada propone la construcción de 11 edificios para uso comercial o público, con un total de 33.190 m² de edificabilidad, y cuatro edificios de viviendas que suponen 13.780 m², con un coeficiente de edificabilidad de 2,78 m³/m² (fig. 25), cuyas características, aprobadas inicialmente en 1976, serán ampliamente debatidas, de tal modo que, una vez iniciadas las obras, estuvieron paralizadas hasta después de 1981 en que se estableció un convenio urbanístico que permite su finalización (68).

Paralelamente al proceso señalado, JUBANSA procede a elaborar la distribución de los volúmenes en las manzanas 39, 38 y 35 que permanecían sin especificar. La ordenación que se realiza en todas las manzanas parte de la utilización de cinco tipos de bloques con alturas de 5 a 8 plantas que se distribuyen por el terreno en relación con las formas y las superficies de las manzanas para obtener la edificabilidad deseada.

La ordenación de la manzana 39, delimitada por la c/ Costa Brava, La Masó y Marbella, es aprobada el 15 de

(68) La figura 25 recoge la ordenación propuesta en 1972 que se encontraba en Asesoría Jurídica en 1974, y que suponemos responde a la aprobada en 1976, porque el Plan Parcial redactado para el sector no consolidado de Mirasierra en los ochenta, señala que mantiene la planta de los edificios (coincidente con la figura), aunque no la altura de los mismos.

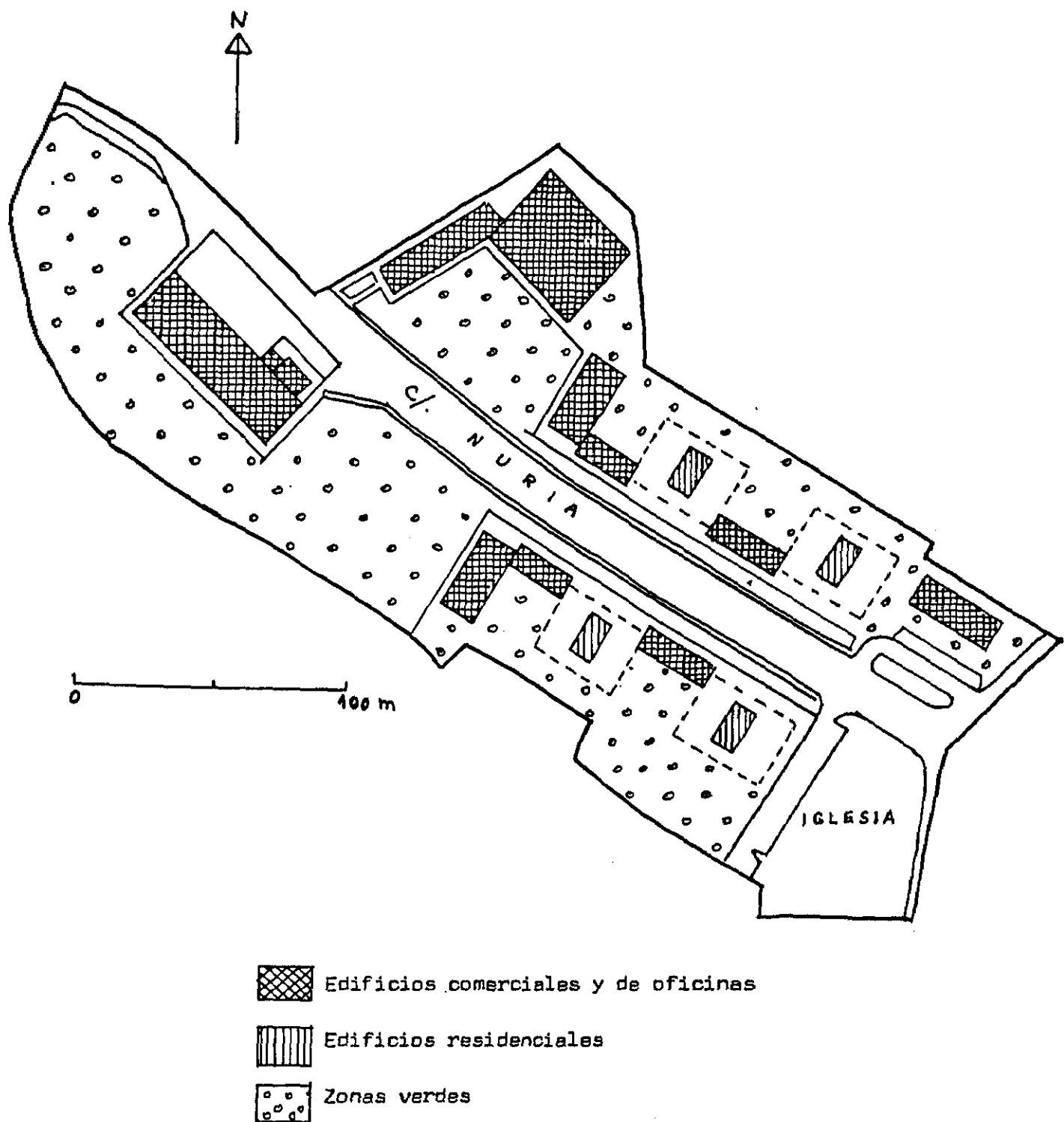


FIG. 25.- Proyecto de Ordenación del Centro Cívico - Comercial de Mirasierra (1972).

Fuente: Expediente 72 /68 de la Gerencia Municipal de Urbanismo

Julio de 1974, previa la cesión del espacio verde de uso público. En ella se distribuyen 12 edificios de viviendas y dos comerciales de una y dos plantas sobre los 90.861 m², con una edificabilidad media de 1,14 m²/m². En la manzana 35, delimitada por las calles Cerro del Castañar, Moralzarzal y La Masó, se disponen cuatro edificios de viviendas y dos de otros usos, uno comercial de dos plantas y otro de oficinas de seis, con una edificabilidad de 1,18 m²/m² sobre 42.187 m². Por último, en esta misma línea, cerrando la ordenación por el norte, se proyecta la distribución de volúmenes en la manzana 38, en terrenos comprendidos entre las dos anteriores. En esta manzana de 86.000 m² de superficie ya estaban construídos 4 de los primeros bloques de vivienda que suponían 19.321 m² de edificación y la Empresa Comercial Mirasierra S.A. dispone ahora de la construcción de 9 edificios más de viviendas y una iglesia, que se realizaría en 4.000 m² cedidos por ella, manteniendo una edificabilidad de 1,18 m²/m². La Gerencia Municipal de Madrid aprobó este proyecto en Octubre de 1975 y cambió la superficie de uso religioso por suelo libre de uso público.

Los restantes expedientes de planificación se realizan para espacios más reducidos y persiguen fines diferentes a los analizados hasta aquí. Así, se tramitan una serie de expedientes para ordenar edificios de uso no residencial como son: el proyecto de construcción de un colegio para niñas ciegas en la calle Nuria-Marbella y Peña Vieja, el Colegio Virgen de Mirasierra y el Colegio Mayor Santillana, que se acogen, o bien al hecho de que otros ya han sido autorizados, o a la revisión del Plan Parcial que permitía este uso (69).

Por otra parte, se tramitan Estudios de Detalle que reordenan proyectos ya aprobados. De esta manera, la Inmo-

(69) La revisión del Plan Parcial de Mirasierra, mencionada en el expediente 73/56 de la Gerencia Municipal de Urbanismo tampoco ha podido ser consultado, lo cual pone de manifiesto, una vez más, la poca claridad que existe en la tramitación de dicho plan.

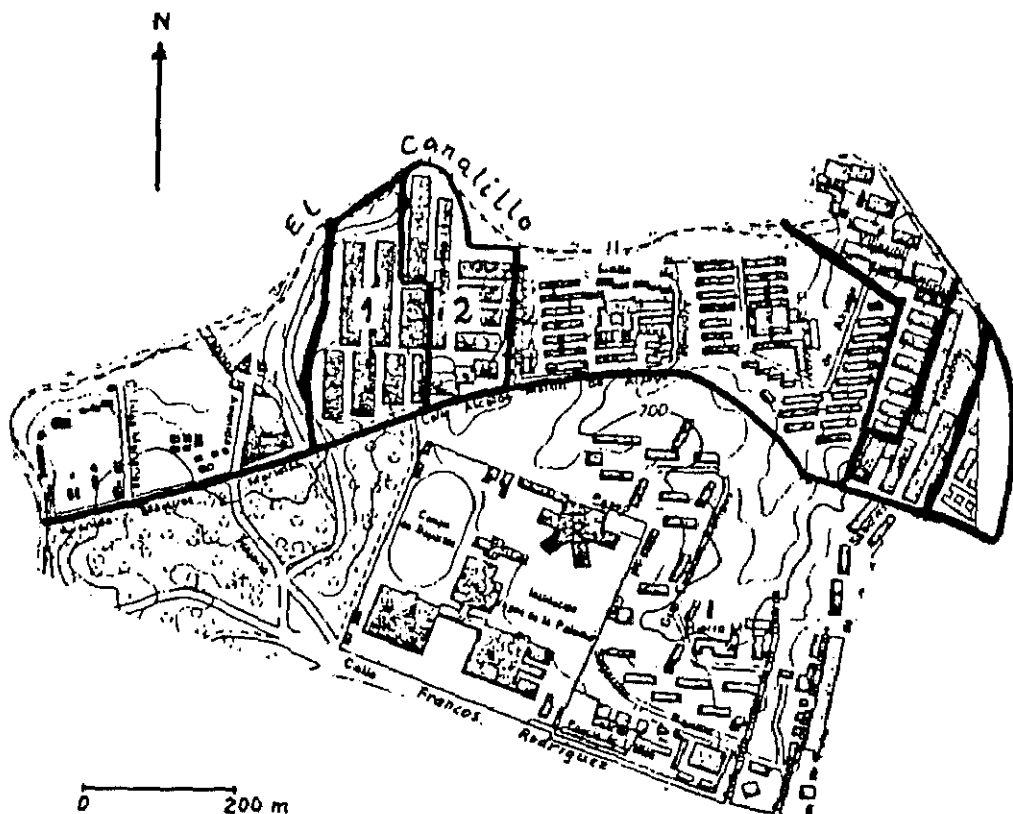
biliaria Juban S.A. propone la modificación de volúmenes de los bloques 14 y 15 de la manzana 31 para levantar un edificio singular de oficinas para su uso propio, mientras el otro mantendrá el uso residencial. La nueva edificabilidad propuesta de 0,81 m²/m², muy por debajo de las aprobadas con anterioridad, justifica la modificación y su aprobación el 11 de Febrero de 1977.

Otros Estudios de Detalle, aprobados también en ese año, son los presentados por la Comunidad de Propietarios de Peña Dorada y la Empresa Miralar S.A. para crear viviendas unifamiliares en la forma de chalés adosados. La primera propone en la calle Peña Dorada la construcción de 23 viviendas de tres plantas sobre una parcela de 6.123 m² y la segunda 21 viviendas en la calle La Masó sobre 6.418,69 m², previéndose en ambas un aprovechamiento principal máximo inferior al 40% de la parcela, según establecen las ordenanzas.

- Los Proyectos de Ordenación para la zona de edificación abierta de Valdezarza.

Un desarrollo más simple, por sus propias características, ha tenido el sector del Plan Parcial de Valdezarza, localizado en el área estudiada, puesto que sólo se han tramitado dos expedientes para construir viviendas de renta limitada en la zona calificada de edificación abierta, mientras que la de edificación unifamiliar no sufre ningún tipo de actuación.

Cuando se aprueba el Plan General de 1963 ya estaba prácticamente construida la Colonia de Valdezarza, aprobada en 1957, y están en trámite los dos Proyectos de Ordenación y Urbanización de la Dehesa de la Villa promovidos por los propietarios del suelo, Federico García Germán y la Empresa Urbanizadora de Béjar S.A. (URBESA) (fig. 26). El primero



<u>Denominación del expediente</u>	<u>Promotor</u>	<u>Año</u>
1.- Urbanización Dehesa de la Villa	F. Garcia German y otros.	1958/64
2.- Urbanización Dehesa de la Villa	URBESA	1958/64

FIG. 26.- Actuaciones tramitadas para desarrollar el Proyecto de Ordenación de Valdezarza.

Fuente: Elaborado a partir de los expedientes de planeamiento y del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

en una superficie de 3,9 Ha proyecta la ordenación de los siete bloques más occidentales, estableciendo el uso residencial en seis de ellos con diferentes alturas en un mismo bloque para salvar los fuertes desniveles del terreno, y el uso comercial, en el séptimo, como equipamiento de las viviendas. Lindando con ellos y manteniendo las mismas características, la empresa URBESA proyecta la urbanización de 2,7 Ha en el sector oriental, enlazando con las viviendas unifamiliares que la separan de la Colonia de Valdezarza.

En estos años también se debieron de aprobar las edificaciones de las promociones localizadas al este de la Colonia de Valdezarza, la del sector de la calle de Sánchez Preciado, promovido por Federico García German, y de la Colonia de Villaamil a instancia de José Banús S.A., que completan el conjunto de la zona de edificación abierta, aunque este hecho no ha podido ser comprobado al no existir referencias de los proyectos. Cabe la posibilidad de que su construcción se realizara solamente con la obtención de la licencia de construcción, acción ésta muy frecuente en los años sesenta.

- Las modificaciones urbanísticas del Plan Parcial de la Ciudad de Puerta de Hierro y Fuentelarreina.

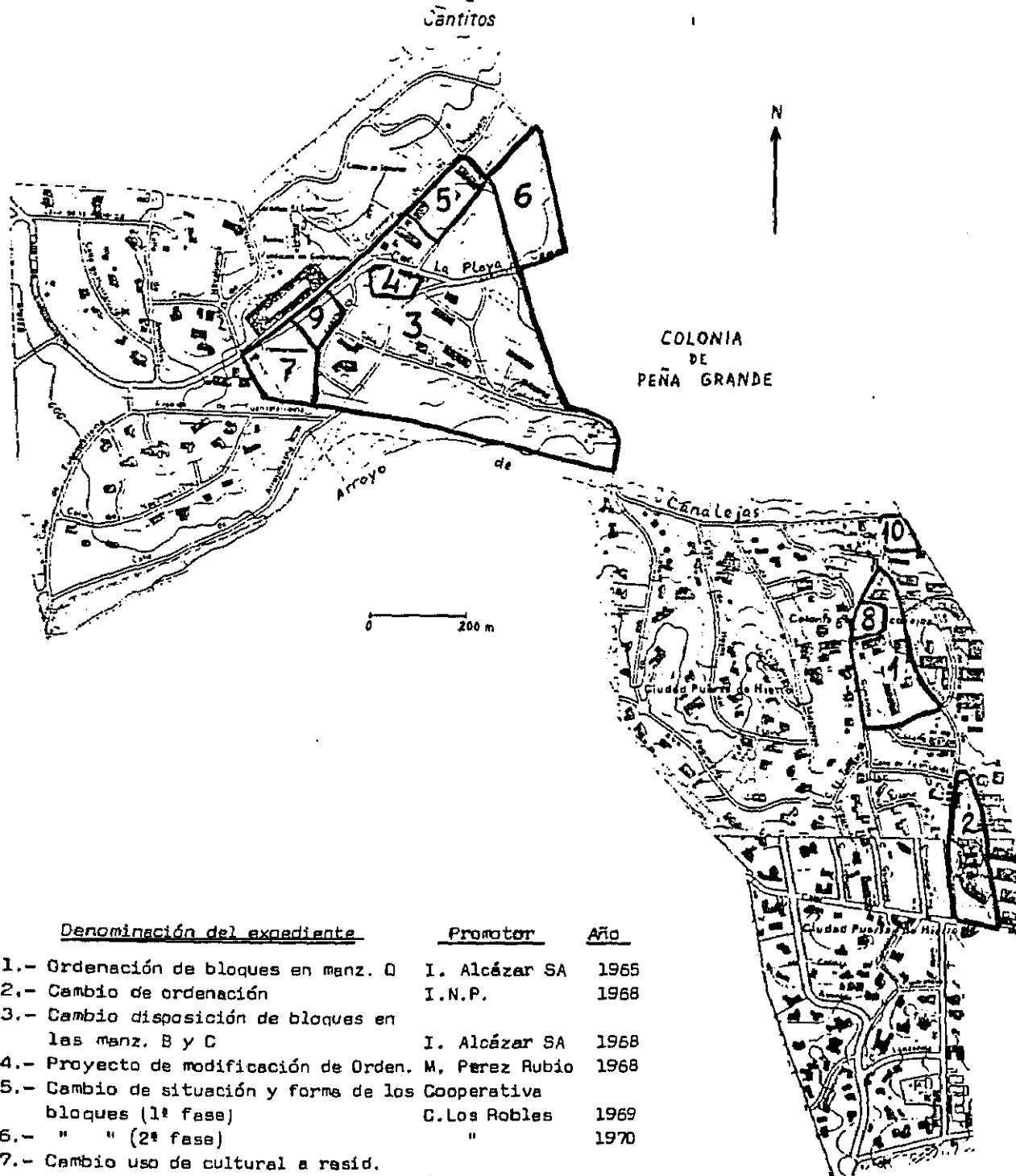
La puesta en práctica del Plan Parcial de la Ciudad de Puerta de Hierro-Fuentelarreina es efectuada inicialmente por la Inmobiliaria Alcázar S.A., que siguiendo el Plan aprobado, comenzó la urbanización -trazado viario, instalación de agua y luz, evacuación de aguas residuales-, para delimitar las manzanas y proceder posteriormente a la división parcelaria y a su enajenación o a su construcción. Una vez alcanzado el nivel de la reparcelación, no obstante, se realizan diversas actuaciones de planificación de rango

inferior para aquellos sectores, manzanas o parcelas, en los que se quiere modificar algún aspecto del Plan Parcial, ya sea la disposición, altura o forma de la edificación, ya el uso establecido.

Estas figuras de planeamiento no son todas ellas proyectadas por la Inmobiliaria Alcázar S.A., sino que serán los nuevos propietarios, los promotores inmobiliarios, los que plantearán nuevas soluciones puesto que, aunque adquieren las parcelas con la condición de someterse al Plan Parcial, existe una cláusula que les permite realizar modificaciones siempre que mantengan el coeficiente de edificabilidad y sean aprobadas por los organismos competentes.

Los cambios propuestos y aprobados después de 1964, puesto ya en vigor el Plan General de Ordenación del Area Metropolitana, alcanzan distinto volumen en el sector de Puerta de Hierro que en el de Fuentelarreina (fig. 27). En el primero se tramitan únicamente tres expedientes, cada uno de ellos con una particularidad. La primera modificación, aprobada el 14 de Febrero de 1968, corresponde al Proyecto de cambio en la ordenación por exceso de volumen propuesto por el Instituto Nacional de Previsión para la ampliación de la Clínica "Puerta de Hierro" que "no excederá de 15.023 m² y su altura no será superior a los 8,50 m² sobre rasante de la calle", dejando una zona ajardinada de 3 m de fachada. A cambio, el INP "cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Madrid los terrenos de su propiedad situados en la calle de San Martín de Porres, a fin de que compense el exceso de volumen que se autoriza, cuyos terrenos se destinarán a aparcamientos ajardinados, que ejecutará a su costa el INP, con posterior cesión gratuita al Ayuntamiento" (70).

(70) Expediente 67/128. Información urbanística de la Gerencia Municipal.



<u>Denominación del expediente</u>	<u>Promotor</u>	<u>Año</u>
1.- Ordenación de bloques en manz. D	I. Alcázar SA	1965
2.- Cambio de ordenación	I.N.P.	1968
3.- Cambio disposición de bloques en las manz. B y C	I. Alcázar SA	1968
4.- Proyecto de modificación de Orden. M. Perez Rubio		1968
5.- Cambio de situación y forma de los bloques (1ª fase)	Cooperativa C. Los Robles	1969
6.- " " (2ª fase)	"	1970
7.- Cambio uso de cultural a resid. y Proyecto de viv.	M.E.C.	1970/71
8.- Modificación de zonificación	C. Drueta	1972
9.- Reordenación de volúmenes	MAVEL SA	1973
10.- Cambio de forma y distrib. vol.	I. Solhagar SA	1973

FIG. 27.- Localización e identificación de las actuaciones tramitadas para desarrollar el Plan Parcial de Puerta de Hierro-Fuente-larreina, entre 1963 y 1979.

Fuente: Expedientes de planeamiento. Elaboración propia.

Una segunda modificación al Plan General de 1963, que había delimitado la zona de edificación abierta, es la aprobada en Octubre de 1972 para dos parcelas de la manzana "O" en la c/ Guisando. La propuesta es realizada por Ma del Carmen Orueta Novoa que pretende conseguir el cambio en la zonificación de viviendas unifamiliares a edificación abierta, al estar calificada de esta manera el resto de la manzana (con salida a la c/ San Martín de Porres), para construir un bloque de viviendas de seis plantas con unas dimensiones de 25 x 42 m² sobre 4.688 m² de superficie. La aprobación se realizó a pesar de presentarse tres alegaciones, estimándose por parte de la Administración aceptable la propuesta siempre que la edificabilidad no supere 1,20 m²/m² de la parcela.

Por último, la tercera modificación, aprobada el 14 de Junio de 1973, supone el cambio en la forma y en la distribución de volúmenes para un bloque de la manzana "S". Según la ordenación de 1959 en este solar estaba previsto un bloque de cinco plantas para 32 viviendas y otro de una planta que le unía a otro de las mismas dimensiones, siendo la separación entre ambos de 22 m. Sin embargo, al quedar afectada la parcela y el bloque por la rectificación del límite de la zona de defensa del cuarto cinturón de la Red Arterial, la Inmobiliaria Solhogar S.A., propietaria de los terrenos propuso transformar el volumen permitido en la parcela en un sólo bloque de nueve plantas manteniendo la primitiva edificabilidad (1,42 m²/m²) y retranqueándolo 3 m de la nueva alineación, quedando una separación de 19 m entre los dos bloques que coincide con la altura del bloque menor, situación prevista en las Ordenanzas Municipales de 1972.

En el sector de Fuentelarreina, los cambios producidos son de mayor envergadura y afectan a un número más elevado de situaciones, ocasionando, para la zona de edificación abierta, progresivas transformaciones que explican

que en algunos sectores la construcción realizada tenga muy poco que ver con la proyectada inicialmente. La mayor propuesta de modificación fue la realizada por la Inmobiliaria Alcázar S.A. en 1967 al plantear una nueva ordenación de conjunto mediante el cambio de disposición de numerosos bloques. Esta ordenación fue aprobada por COPLACO el 29 de Febrero de 1968 "a condición de que por la citada Inmobiliaria Alcázar S.A. se formalice compromiso de cesión gratuita de los terrenos afectados por la zona de influencia de la Red Arterial, atendiendo a que los mismos absorben el 10% y el 5% de cesión gratuita y reserva obligatoria que determinan las disposiciones vigentes" (71).

Las variaciones se concretan en tres tipos de actuaciones:

- 1) Cambios de posición sobre el mismo emplazamiento
- 2) Permuta de emplazamiento o cambio de una a otra manzana, y
- 3) Desaparición de algunos de los volúmenes propuestos y compensación, bien mediante la creación de otros nuevos, bien mediante la elevación de la altura de algunos de los aprobados anteriormente.

Como puede observarse (fig. 28), la primera fórmula es la que afecta a un mayor número de edificios, algunos de los cuales son además los que aumentan su volumen como compensación de los que desaparecen. La segunda fórmula afecta a tres bloques y una torre localizados en las manzanas lindantes con la carretera de la Playa. La tercera, presenta como particularidad que los edificios que desaparecen son todos ellos de una o dos plantas (Cuadro nº 8) y la compensación se realiza, por una parte, aumentando la altura de los edificios de vivienda en una o dos plantas según sean bloques o torres, y creando una nueva torre de

(71) Expediente 67/93. Información urbanística de la Gerencia Municipal.

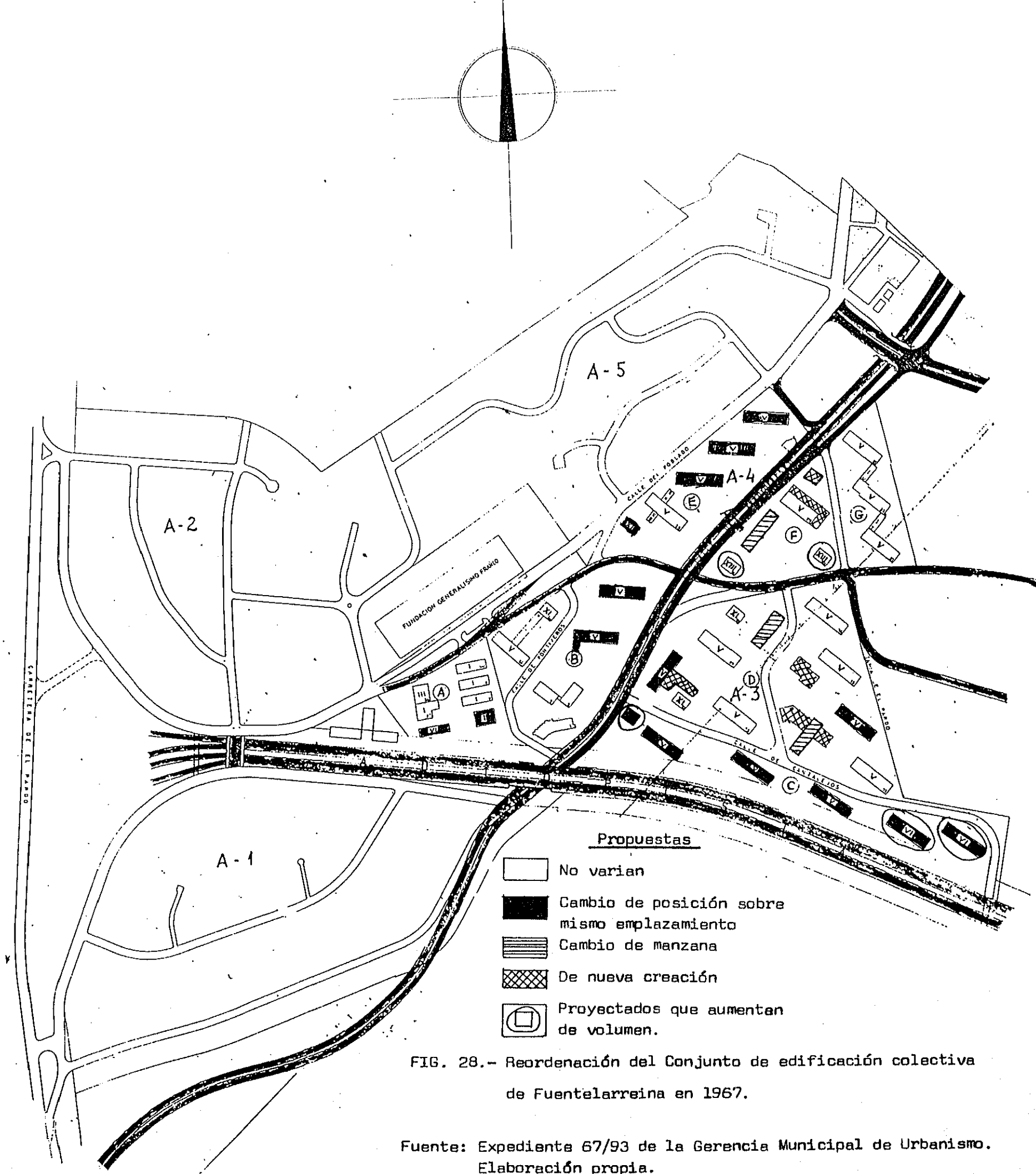


FIG. 28.- Reordenación del Conjunto de edificación colectiva de Fuentelarreina en 1967.

Fuente: Expediente 67/93 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
Elaboración propia.

CUADRO Nº 8

MODIFICACION DE VOLUMENES EN EL SECTOR DE FUENTELARREINA, PROPUESTA POR LA I. ALCAZAR S.A. EN 1967. APROBADA EN 1968.

Manzana	CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS PROYECTADOS QUE DESAPARECEN			CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS MODIFICADOS O DE NUEVA CREACION QUE COMPENSAN LOS VOLUMENES DESAPARECIDOS			
	Número de edificios	Número de plantas	Volúmen total (m3)	Número de edificios	Número de Plantas		Volúmen (m3)
					Anterior	Nueva	
C	5	II	7.518	1	XI	XIII	1.850
				2	V	VI	5.760
				3	-	I	8.724
D	6	II	18.180	-	-	-	-
E	3	II	5.184	-	-	-	-
F	1	II	2.330	1	-	I	1.670
	1	I		2	XI	XIII	3.600
				1	-	XIII	11.700
TOTAL	16		33.212				33.254

Fuente: Expediente 67/93 de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Elaboración propia.

trece plantas al norte de la carretera de la Playa, que eleva de esta manera su edificabilidad, aunque por otra parte, se proyectan cuatro nuevos edificios de una planta para uso comercial y deportivo.

Paralela-mente a la aprobación de los cambios mencionados, el Pleno del Ayuntamiento y COPLACO estudian y aprueban el Proyecto de modificación presentado por Miguel Pérez Rubio para construir un edificio residencial entre la carretera de la Playa y la c/ Fontiveros, manteniendo el volumen inicial del proyecto anterior.

Un año más tarde comienza su tramitación la "Ciudad los Robles" propuesta por la Cooperativa de igual denominación. En fases sucesivas planteará, para gran parte de los terrenos localizados al norte de la carretera de la Playa, una nueva disposición de los bloques (fig. 29). La primera fase, aprobada por el Ayuntamiento el 23 de Julio de 1969 y por COPLACO el 17 de Diciembre del mismo año, suponía un cambio en la situación y forma de tres de los bloques localizados en la manzana delimitada por la c/ del Poblado y la del Arroyofresno, junto a los bloques en construcción de la inmobiliaria Gaoma. En la segunda fase, aprobada el 9 de Octubre de 1970, proyecta un cambio de alineaciones y de situación de los bloques planteados en la manzana localizada al este de la C/ Gavilanes por la repercusión que en ella tiene la nueva Red Arterial.

Estos proyectos se aprueban a condición de ceder la zona de influencia de la Red Arterial, que debe mantenerse como zona verde de uso público y conservarse a cuenta de la Cooperativa, sin que ello suponga aumentar el volumen ni la ocupación.

Los bloques propuestos en ambas fases presentan una planta irregular, compuestos de cuatro tipos de viviendas en la primera fase y de tres en la segunda, que se combinan

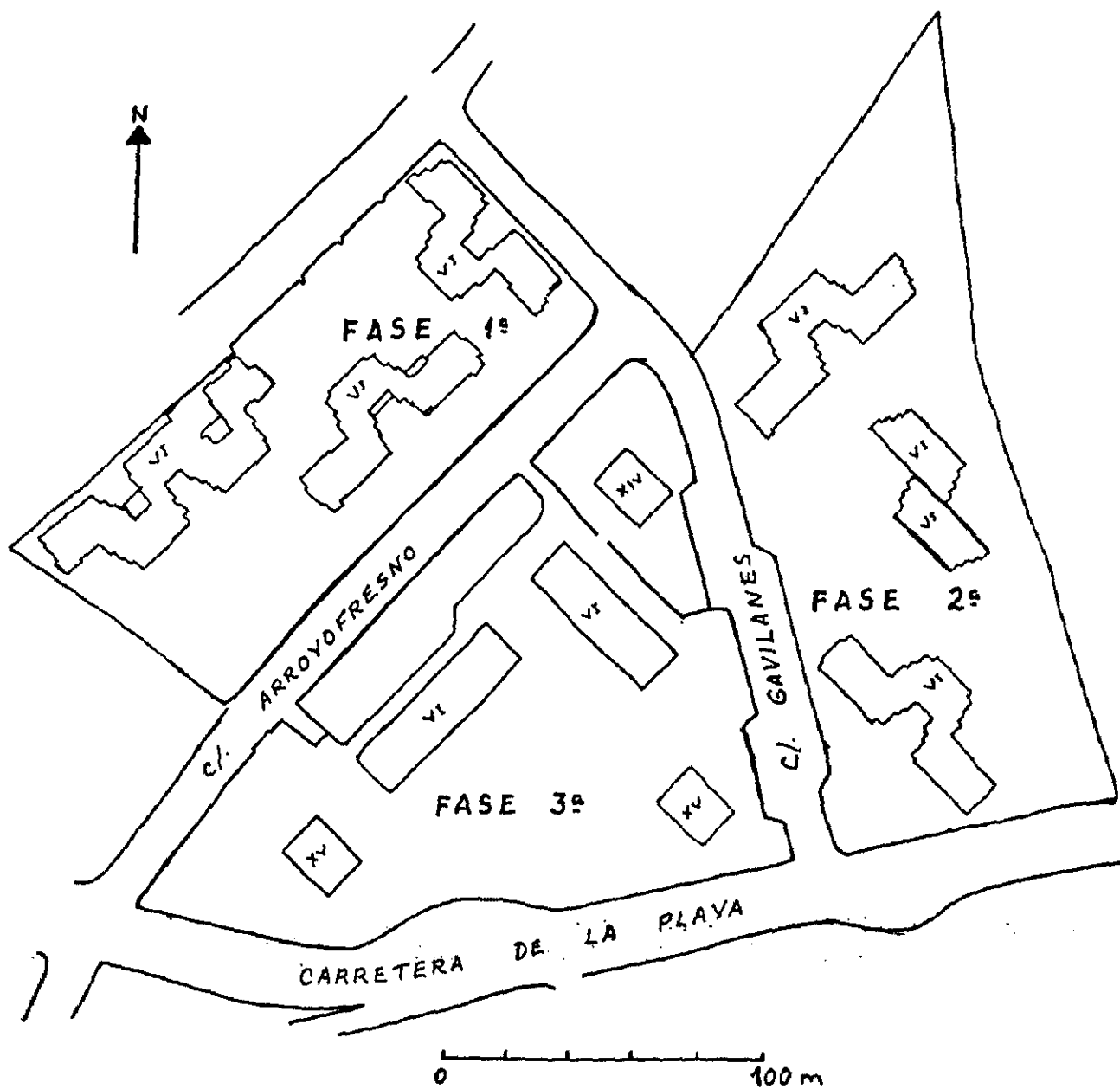


FIG. 29.- Disposición de los volúmenes construidos durante los años setenta en las tres fases de la Ciudad Los Robles.

Fuente: Expedientes de planeamiento y trabajo de campo.

de diferentes formas en cada uno de ellos. Algunos años más tarde se ha realizado una tercera fase que se ajusta en mayor medida a la ordenación realizada por la Inmobiliaria Alcázar S.A. y aprobada en 1968 (72).

La década de los años setenta asiste al mismo proceso de modificaciones y construcción, y de ello queda constancia en los dos expedientes que se tramitan en la Gerencia Municipal. En 1971 se resuelve de manera favorable el primer expediente, el Proyecto presentado por el Patronato de Casas de Catedráticos del MEC para realizar viviendas en un espacio calificado de uso cultural, por mantener la edificabilidad vigente en el sector, sin sopesar que de esta manera desaparece el único espacio previsto para este uso. La propuesta es de dos edificios, uno para 64 viviendas sobre una parcela de 16.551 m² que fue aprobado el 11 de Junio de 1971, y otro para 36 viviendas sobre una parcela de 8.604,12 m² que inicialmente fue rechazado por exceso de volumen y es aprobado, tras su modificación, el 23 de Septiembre de 1971.

El segundo expediente al que nos referimos, estudia y aprueba en Junio de 1973 el Proyecto realizado por la Empresa MAVEL S.A. para la distribución de volúmenes entre la avenida del Cardenal Herrera Oria (carretera de la Playa) y la calle Vegafría (antigua Fontiveros). En este espacio está aprobado un bloque de cinco plantas y un edificio de dos plantas, con un volumen total de 15.696 m³ y MAVEL S.A. propone la construcción de dos bloques, uno de ocho plantas y otro de cinco más ático con las plantas bajas diáfanas, modificando de esta manera totalmente el conjunto previsto aunque disminuye el volumen de edificabilidad en 2.484 m³.

(72) Esta circunstancia explicaría que para su construcción solamente haya sido solicitada la licencia, sin mediar un nuevo proyecto de disposición de volúmenes por parte de la Cooperativa Los Robles,

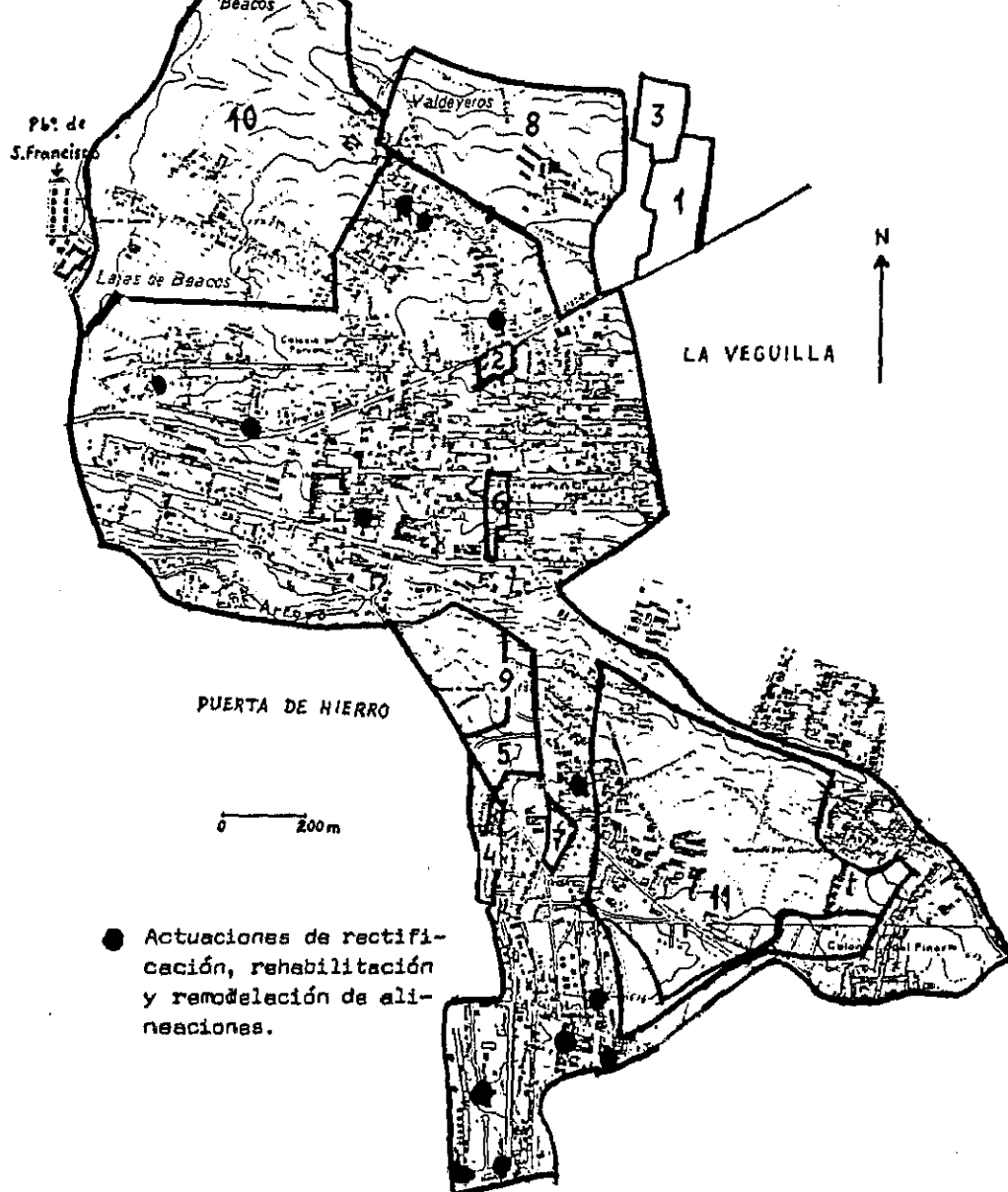
- La diversidad en las figuras del planeamiento y en el tamaño de las actuaciones como características del desarrollo del Plan Parcial de Peña Grande.

Como ya se ha sugerido anteriormente, este Plan Parcial es el que presenta una mayor diversidad de actuaciones como consecuencia de la estructura parcelaria y de la propiedad así como por el grado de ocupación anterior a la redacción y aprobación del mismo en 1960.

El Plan Parcial de Peña Grande fue asumido por el Plan General de 1963 prácticamente en su totalidad, con sólo algunas modificaciones en su borde norte de carácter rústico-forestal y su praxis. A partir de ese momento, se realiza a través de una serie de figuras de planeamiento tan amplia y diversa, que parece conveniente clasificar los nuevos proyectos en tres grupos. Unos son los que ordenan pequeñas superficies casi siempre localizadas en el interior de las primeras colonias unifamiliares, ateniéndose a las ordenanzas vigentes o modificándolas para obtener la calificación deseada.

Otros, mucho más importantes en cuanto a la superficie afectada y a su capacidad ordenadora, se realizan bajo la denominación de Plan Parcial de Ordenación de una unidad de actuación o polígono, o proyectos de urbanización y de ordenación de volúmenes para los grandes vacíos de edificación, tanto en las zonas más próximas a Madrid, como en los terrenos más alejados al norte de la carretera de la Playa.

Por último, también son de consideración las numerosas actuaciones de reparcelación y de rectificación de alineaciones realizadas en las antiguas colonias, en cuanto que ponen de manifiesto la dinámica que siguen los espacios contruidos de viviendas unifamiliares (fig. 30).



<u>Denominación del expediente</u>	<u>Promotor</u>	<u>Año</u>
1.- Ord. Volúmenes Conj. Residencial Lacom	I. Peña Gran.	1965
2.- Anteproyecto de Ordenación	INVITISO	1966
3.- Ordenación de una parcela	R. Rodriguez	1967
4.- Transformación de unif. a colectiva y Ordenación de volúmenes	Pistas y Obras SA	1967
5.- Proyecto de Ordenación Parcial en la Avd. de Nueva Zelanda.	A. y B. Martín Borregón	1967
6.- Transformación viv. unifam. en colec. en calle de Peña Grande	F. Gomez y A. Garrido	1968
7.- Reparcelación obligatoria c/ S. Gerardo	HUERTUCA SA	1971/73
8.- Plan Parcial de Ord. Polígono A	JOBASA	1973
9.- Plan Parcial de Ord. Polg. Nueva Zelanda	A. yB. Martín	1974/75
10.- Plan Parcial de Ord. Unidad Urbanística I.	Junta de Comp. Fuentehierro	1975/77
11.- Estudio de Detalle 2ª fase de la Ciudad de Los Postas	Saconia SA - Dehesa Villa	1977

FIG. 30.-Localización y denominación de los expedientes tramitados para el desarrollo del Plan Parcial de Peña Grande (1961-79).

Los expedientes que ordenan espacios relativamente reducidos se tramitan todos ellos en la segunda mitad de la década de los años sesenta. En Junio de 1965 la Empresa INVITISO realiza el Anteproyecto de Ordenación de la manzana delimitada por las calles de Amadeo Gómez, la Carretera de la Playa y la de Islas Marquesas, calificada de edificación unifamiliar en el Plan General, planificando la edificación de 15.950 m³ de volumen en ocho edificios de cuatro plantas que dejan en su interior una zona de aparcamientos y un jardín privado, siendo aprobado definitivamente por la Comisaría de Urbanismo el 20 de Abril de 1966.

Una segunda actuación, comenzada a tramitarse en 1965 pero aprobada definitivamente en Julio de 1967, es la propuesta de Ricardo Rodríguez Pérez (73) para la ordenación de una parcela localizada en la calle Cruz del Cura, en el límite norte de los terrenos ordenados en 1965 por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. La propuesta inicial sufrió algunas modificaciones para su aprobación puesto que la Dirección Técnica señaló que tenía que respetar la línea límite de la zona verde fijada en el Plan General y aumentar la distancia entre las edificaciones a vez y media la altura de las mismas. Por otra parte, la Inmobiliaria Peña Grande S.A. presentó una declaración durante su período de información pública, alegando que la ordenación propuesta afectaba a zonas verdes y escolar del Plan realizado por ella en ese sector y no cumplía con la densidad aprobada en el Plan General de 100 viv./Ha.

La modificación realizada fue la de aportar una mayor extensión de terrenos, pasando a ser la superficie afectada de 17.967 m², que permiten construir 179 viviendas, más una superficie adicional de 2.034 m² que se ceden

(73) Ricardo Rodríguez Pérez, Director Gerente de Invitiso adquiere los terrenos a la propia empresa para promover la construcción (Registro de la Propiedad, finca 1.969, folio 133, T. 23). Es una muestra de los cambios nominales que afectan a las promociones y que dificultan el conocimiento de la relación existente entre los diversos promotores.

para zonas verdes más amplias ejecutando a su costa las obras de urbanización. Finalmente, se aprueban 173 viviendas de Renta Limitada I Grupo que se distribuyen en dos bloques de 5 y 6 plantas (80 y 93 viviendas respectivamente) que se localizan al sur del arroyo de Valdeyeros quedando la zona verde adicional al norte del mismo.

Otros dos expedientes tramitados para obtener el cambio de la Ordenanza 14 que regula las zonas de viviendas unifamiliares y lo manifiestan de manera explícita son, uno, el propuesto para terrenos delimitados por las calles José Fontanes y Nueva Zelanda, en el límite entre Puerta de Hierro y Valdeconejos. Su promotora, la Empresa Pistas y Obras S.A., tuvo que presentar varios proyectos hasta conseguir la aprobación del cambio de ordenanza el 24 de Febrero de 1967 y poder construir diez bloques de viviendas de tres plantas y una zona comercial (fig. 31).

El otro proyecto, que obtiene su aprobación en Enero de 1968, es realizado conjuntamente por Francisco Gómez Manzanares y Andrés Garrido Expósito para terrenos que poseen en la calle Islas Marquesas de la Colonia de Peña Grande, justificando su solicitud en que en otros casos análogos se ha permitido la transformación con determinadas condiciones de volumen y aprovechamiento de superficie. COPLACO accede a la aprobación con arreglo a una serie de condiciones que pueden servir de ejemplo al mecanismo de transformación de la Ordenanza 14:

- 1) El número de plantas será de tres, con una altura máxima de 9,5 metros.
- 2) No se admitirá más que una vivienda por cada 120 m² de parcela.
- 3) El aprovechamiento será de 1 m² edificado, suma de todas las plantas, por m² de parcela.
- 4) En todo caso deberá quedar libre de edificación un 60% de la parcela.
- 5) Se preverán aparcamientos en un número de uno

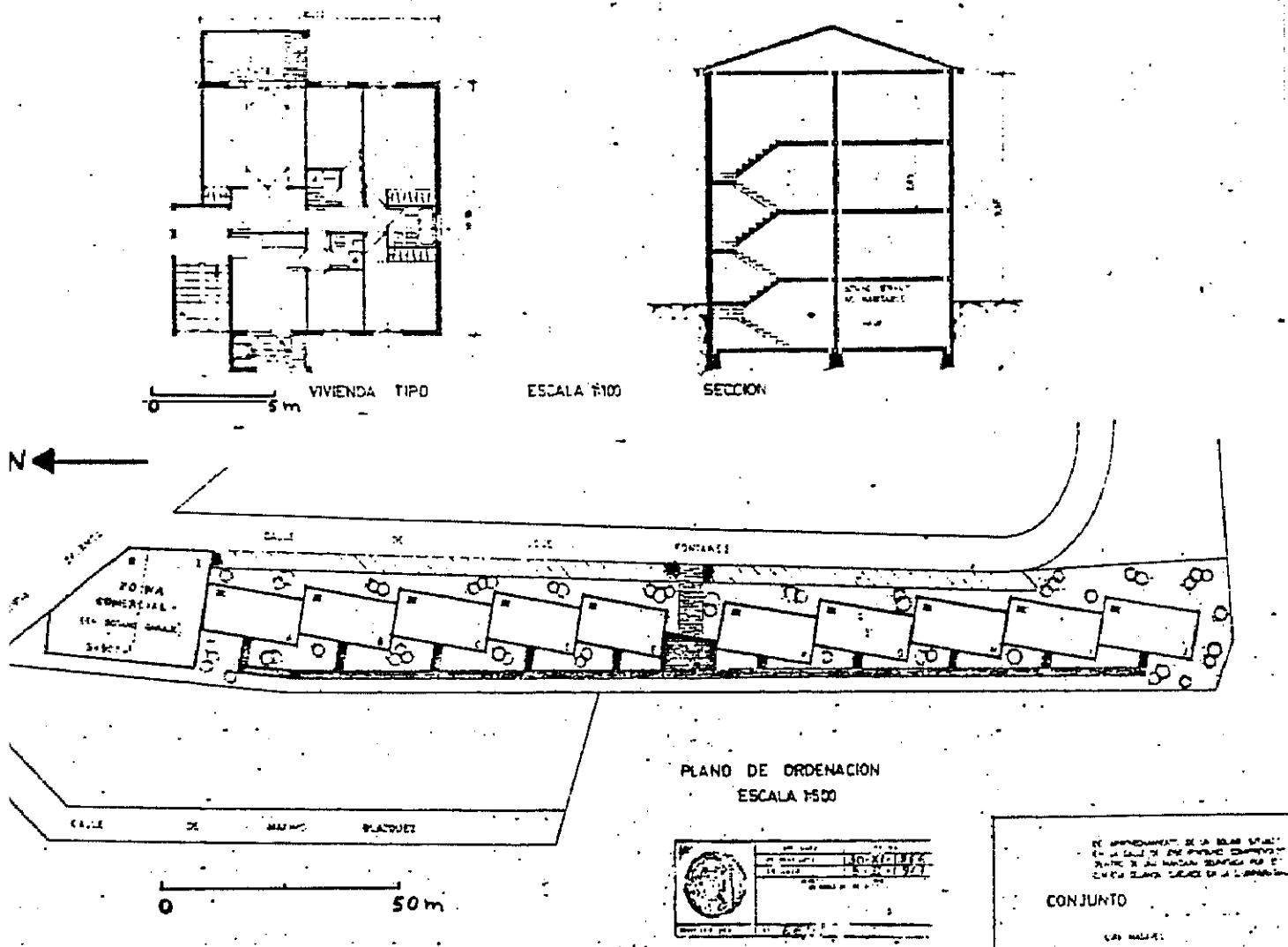


FIG. 31.- Ordenación de edificios colectivos en la calle José Fontanes de Valdeconejos en 1967

Fuente: Expediente 66/31 de la Gerencia Municipal de Urbanismo

por cada vivienda, 25 m2 de comercio, oficina o restaurante, 10 m2 de edificios culturales y una habitación de uso sanitario.

- 6) Los espacios libres entre bloques o zonas verdes que den fachada a los mismos serán conservados por cuenta de los promotores o de los sucesivos propietarios de los edificios o pisos.

El proyecto aprobado afecta a parte de tres manzanas. En las dos primeras la actuación afecta a dos parcelas de 3.150 m2 cada una y en la tercera a 1.522,50 m2, estimándose una superficie construida total de 7.812 m2 distribuidas en sesenta viviendas que ocupan una superficie total de 2.604 m2, cifra inferior al 40% permitido.

Los cinco proyectos de ordenación que se realizan para las grandes superficies que permanecen vacías o para las zonas más periféricas afectan, salvo en un caso, a espacios de más de 10 hectáreas sobre las cuales se prevé la construcción de amplios conjuntos residenciales dominando la edificación en altura. Los primeros en elaborarse y ser aprobados son el Plan Parcial de Ordenación del Grupo Residencial de Peña Grande y el Plan Parcial de Ordenación de la Ciudad de los Poetas -ambos obtienen el informe favorable para su ejecución en Mayo de 1965-; más tarde se redactan los otros tres, iniciados dos de ellos en esta misma década, que obtienen su aprobación definitiva en los años setenta.

El Plan Parcial de Ordenación del Grupo Residencial Peña Grande (74) es propuesto por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. para los terrenos localizados en el exterior del borde oriental del Plan Parcial inicial, y ocupados por la antigua granja Lacoma y su zona colindante, en la linde oriental de la colonia del mismo nombre construida en 1950.

(74) La única documentación obtenida al respecto es un plano que consta en el expediente 336/65 de COPLACO, con la disposición de los bloques hoy construidos y que indica que el 28 de Mayo de 1965 se informa favorablemente el Plan.

El proyecto prevé, sobre 6.5 Ha la construcción de 14 bloques de viviendas más uno de uso comercial, manteniendo una densidad de 200 viviendas por hectárea, el doble del ya aprobado Plan General, y una zona especial de 0.6 Ha donde se localizaría el uso escolar y deportivo. Es, fundamentalmente, un Proyecto de Ordenación de volúmenes donde la especificación de los restantes usos se realiza más para obtener la aprobación que para conseguir una zona residencial plenamente equipada.

El Plan Parcial de Ordenación de la Ciudad de los Poetas, promovido por la Empresa Inmobiliaria SACONIA S.A., ordena los terrenos localizados al norte del Canalillo que sirve de límite a las promociones de la Dehesa de la Villa y Valdezarza y se extiende desde las viviendas unifamiliares de Valdeconejos-La Suerte al oeste, hasta las viviendas de los barrios Belmonte y Quemadero, al este.

La calificación que afecta a este espacio en el Plan Parcial de Peña Grande y en el Plan General de 1963, zonas de edificación abierta y zonas verdes de protección de la red viaria, se mantiene en líneas generales, pero sufre importantes modificaciones en su localización ya que SACONIA S.A., partiendo de la superficie total hace una reestructuración completa del terreno, ordenándolo mediante bloques adosados de forma irregular que siguiendo una línea quebrada dejan en su interior espacios libres para jardines. La distribución de volúmenes se realiza variando la altura de los bloques. La mayoría tienen 5 ó 6 plantas y alternan con los de 8, diferenciándose de las torres aisladas de 12 plantas. Estas alturas, por otra parte, se conjugan con el descenso topográfico del terreno hacia el norte para crear una imagen escalonada de los edificios.

El Proyecto del Plan Parcial de Ordenación de la Ciudad de los Poetas planteado para una superficie de más

de 40 hectáreas sobre la que construirían un máximo de 5.784 viviendas (75), fue aprobado el 19 de Mayo de 1965 y comenzó a ejecutarse por su parte occidental mediante fases de construcción que afectan a las manzanas diferenciadas. Muchos años más tarde, no obstante, se procede a realizar un Estudio de Detalle de la 2ª fase de Urbanización, presentado para la actualización del plan en las zonas sur y sureste afectadas por la Red Arterial y que permanecían libres de actuación. Este Estudio de Detalle aprobado en 1977, prevé la ordenación de una superficie total de 77.990 m² que se distribuyen entre zonas de edificación (30,84%), zonas verdes (25,95%) y zona de viales y de defensa (43,21%), con un total de 630 viviendas a construir en dos zonas, una en contacto con Valdeconejos y otra, próxima al Quemadero.

Simultáneamente, la Administración recuerda a la empresa promotora que debían ser cedidos inmediatamente, con carácter gratuito y libre de cargas y gravámenes, las zonas escolares previstas en 1968 (fig. 32), reflejando un hecho común en los años 60 y 70 como es que la cesión de los terrenos públicos y la ejecución de los equipamientos se realiza siempre con posterioridad a la construcción de las viviendas.

La ordenación del polígono de Nueva Zelanda, localizado entre la calle de este nombre y las viviendas unifamiliares de la Colonia de la Suerte, sobre un espacio calificado en el Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de edificación abierta, tiene sus antecedentes en el Proyecto presentado por Aurelio y Benjamín Martín Borregón en 1966 (fig. 33) y aprobado por COPLACO en Abril de 1967. Este proyecto fue ampliado y revisado en 1972 como consecuencia de la necesaria adaptación a la Red Arterial, apro-

(75) Cifra obtenida en el Plan General de 1985. Area de Planeamiento Diferenciado 9-3.

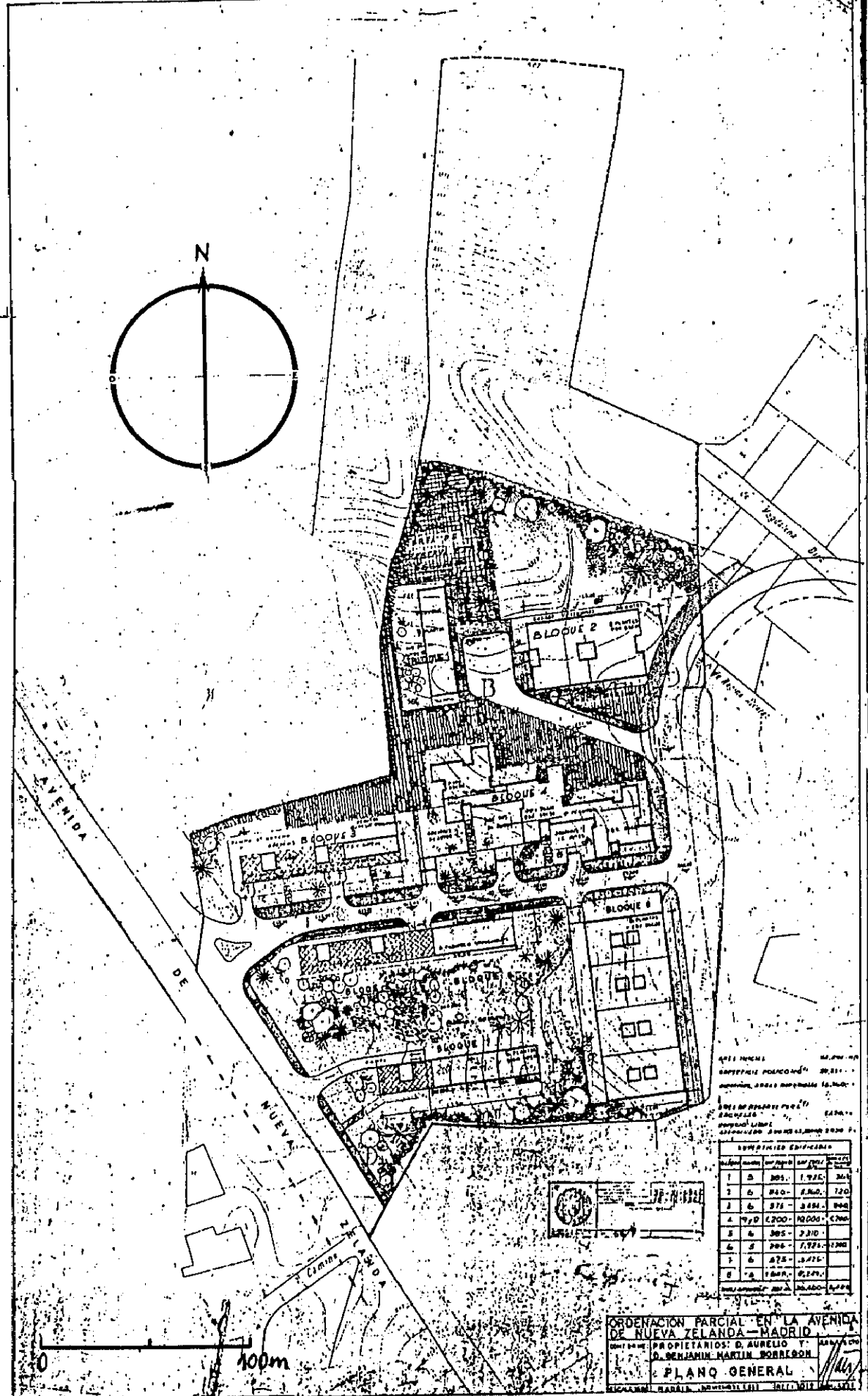


FIG. 33.- Propuesta inicial para la ordenación del Polígono de Nueva Zelanda (1966).

Fuente: Expediente 66/7 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

bada ese mismo año, al quedar afectado el sector norte del mismo.

En la nueva redacción la superficie total de 107.164 m² se divide en tres sectores perfectamente definidos (fig. 34) que presentan las siguientes particularidades. El sector "A" de 44.494 m² (ordenado y aprobado en 1967) se revisa y mantiene la misma disposición de volúmenes, distribuidos en 8 bloques de 5 y 6 plantas excepto uno de 9, acoplándose a la red viaria.

El sector "B" de 32.237 m², queda afectado por la calificación de edificación abierta y protección de la red viaria; en él, tras la aplicación del índice de edificabilidad según establece la Ordenanza 3, se configuran dos bloques de 8 y 13 plantas con una superficie total edificable de 12.580 m², mientras la zona de servicio equivalente al 15% del polígono, ya establecida en la ordenación que se revisa, se amplía de manera que queda lindante a la zona de protección, como un espacio abierto perfectamente utilizable para expansión o recreo del centro escolar que allí se ubique.

El sector "C", con una superficie de 30.438 m², será de expropiación para el trazado de un tramo de la vía prevista entre el Nudo Norte y Las Rozas, ya que al ser afectado en una gran extensión no es posible hacer recaer la repercusión de la edificabilidad en el reducido espacio que queda libre de afección.

El sistema de actuación en los dos primeros polígonos será el de compensación a cargo de la Juntas que se constituyan y en el tercero, el de expropiación. Por otra parte, corre a cargo del Ministerio de Obras Públicas la realización de la vía principal, mientras que en los sectores "A" y "B" la urbanización irá a cargo de la propiedad privada y será cedido al Ayuntamiento una vez realizada.

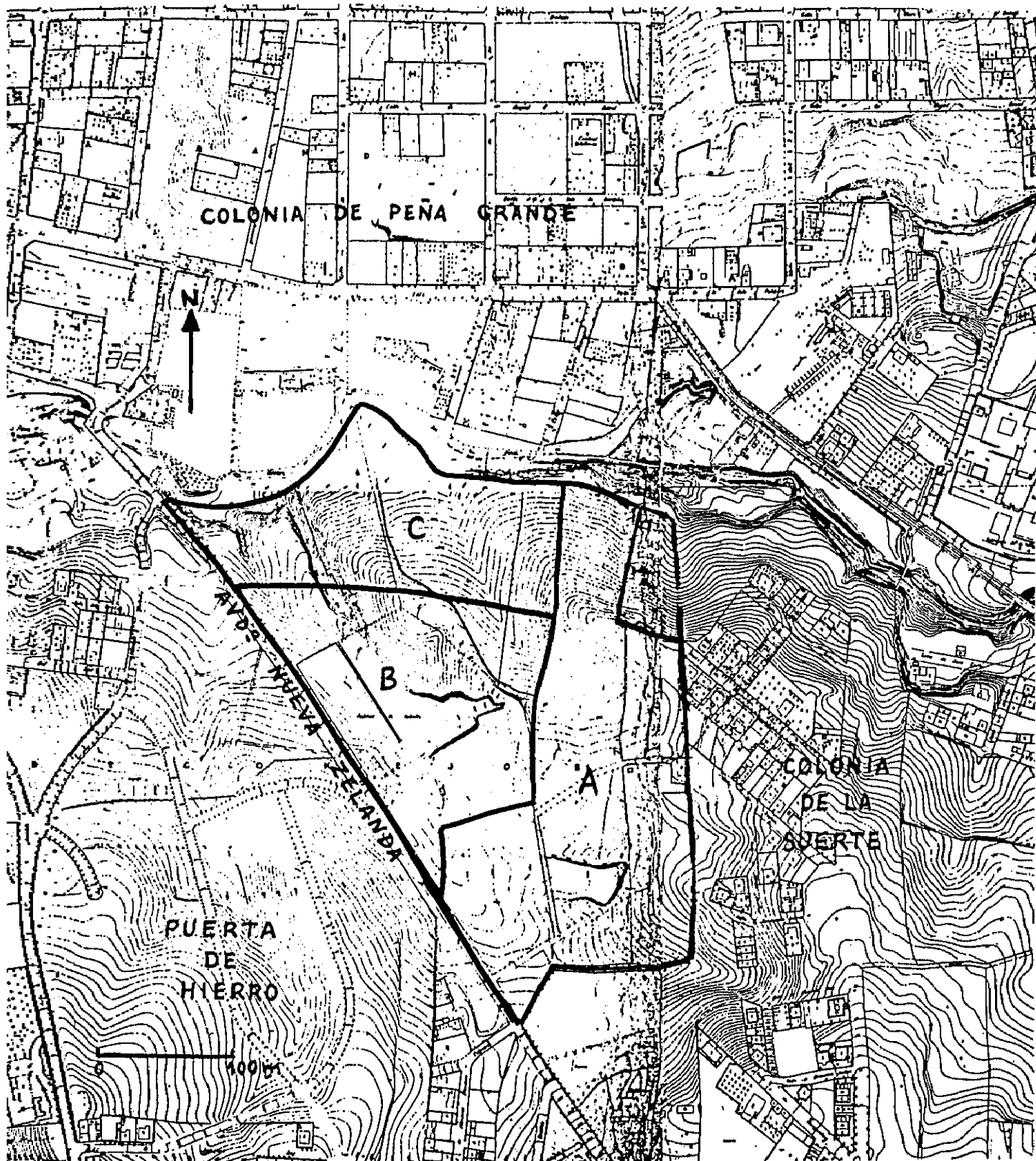


FIG. 34.- Delimitación de las áreas de actuación en el Polígono de Nueva Zelanda (1972)

Fuente: Plan Parcial de Ordenación del Polígono de Nueva Zelanda (1972).

El desarrollo del Plan se prevé en dos etapas, una primera de urbanización y una segunda de construcción de bloques y ensanche de la avenida de Nueva Zelanda según lo previsto.

Posteriormente a la aprobación de esta revisión, realizada por el Ayuntamiento el 13 de Noviembre de 1973 y por COPLACO el 30 de Octubre de 1974, se aprueba en 1975 la modificación de los contornos del edificio de 9 plantas del sector "A" y en 1976 el Estudio de Detalle presentado por Residencial Guadarrama S.A. y Residencial Navacerrada S.A. referente a la modificación de la situación de los bloques del sector "B", manteniendo la superficie total edificable.

De mayor complejidad y envergadura, tanto en sus trámites como en su desarrollo, son los dos planes presentados para urbanizar y construir al norte de la Colonia de Peña Grande, en las dos unidades de actuación diferenciadas, el Polígono A y la Unidad Urbanística I.

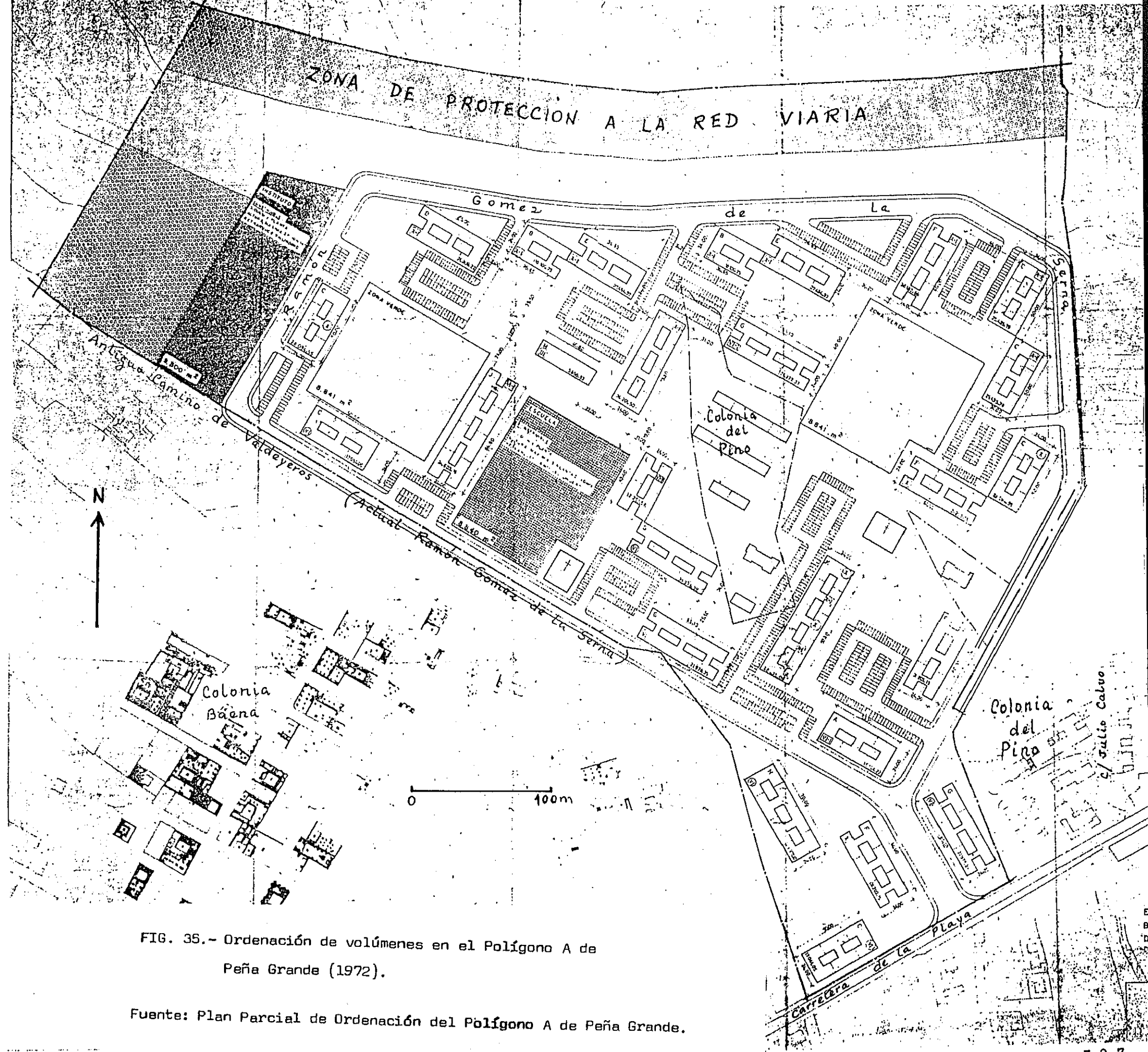
El Plan Parcial de Ordenación del Polígono "A" de Peña Grande realizado en 1973, desarrolla el avance del planeamiento presentado por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. en 1966 en virtud del artículo 36 de la Ley del Suelo, que permite considerar en vigor el Plan Parcial de Peña Grande de 1960, aunque haya sido aprobado el Plan General de 1963 que introducía ligeras modificaciones. Su aprobación por COPLACO se realizó encomendando a la inmobiliaria que redactara un Plan Parcial con arreglo a unas normas que limitaban el polígono de actuación, fijaban el aprovechamiento en 4,69 m³/m² de parcela neta, obligaban a la cesión de la totalidad de las zonas verdes y de las zonas de protección de la red arterial hasta una profundidad de 50 m. desde el eje central y establecía como sistema de actuación el de compensación, obligando a la formación de la oportuna Junta.

El polígono de actuación señalado por COPLACO se sitúa al norte de la carretera de la Playa ocupando una extensión de 418.816,25 m² que se dividen en dos partes con arreglo a las siguientes condiciones:

- 1) los polígonos resultantes deben tener una composición muy similar, prácticamente igual, al total del sector.
- 2) La división se efectuará por medio de una vía ya existente fácil de determinar.
- 3) El polígono A debe contener una cantidad mínima de superficie que sea propiedad de entidades deseosas de iniciar el proceso de urbanización.
- 4) Las zonas ya edificadas deben estar situadas fundamentalmente en uno de estos polígonos.

Un año más tarde, sin embargo, es la Sociedad JOBA-SA, ateniéndose a dichas normas, la que divide el terreno por la calle Julio Calvo y su prolongación hasta el camino de la Cruz del Cura, dejando al este los terrenos construidos en su mayor parte por la Empresa Marcudos S.L. y la Inmobiliaria Peña Grande S.A. (la Colonia Lacoma), y procede a ordenar los 285.810 m², localizados al oeste de dicha calle, que permanecen sin ocupar en su mayor extensión aunque existen algunas viviendas unifamiliares y algunos edificios dispersos de la Colonia del Pino.

Dicho sector, denominado el Polígono A a nivel de planeamiento y aprobado el 19 de Julio de 1973, posee una pequeña zona de contacto con la carretera de la Playa desde la cual se efectuará la entrada general (fig. 35) estando calificada toda la linde norte y noroeste como zonas verdes y de defensa de la autopista de circunvalación, y el resto como zona edificable en bloques abiertos. Los promotores declaran que pretenden construir una barriada de viviendas dotadas de los servicios urbanísticos necesarios y dividen el terreno en tres zonas con tres soluciones distintas en la composición.



En la primera, en contacto con la carretera de la Playa se establece la vía de acceso y la ordenación en bloques de doble crujía parvada con patios interiores y altura de 6 a 10 plantas.

En la zona central del polígono, se traza un sistema viario en forma de anillo de tal forma que resulten independientes la circulación de peatones de la circulación de vehículos, conservando en este trazado un diseño semejante al que disponía el avance del Plan Parcial. Asimismo, se completa con vías de fondo de saco que distribuirán la circulación a todos los bloques y calles peatonales en forma de peine que ponen en relación los sectores de residencia con las escuelas, zonas sanitarias, parroquia ... Todo ello adaptado a la forma de la parcela y a las condiciones topográficas de descenso de sur a norte.

La tercera zona respeta la calificación del planeamiento general como zona verde y de defensa dejando libre los 100 m. exigidos.

El volumen edificable presentado por JOBASA, 749.492,64 m³, es rectificado y adaptado por COPLACO que establece que el coeficiente de edificabilidad autorizado de 4,69 m³/m² se computará sobre una superficie de 134.535 m², una vez deducidos los enclaves edificados y las cesiones obligatorias, resultando un volumen edificable de 630.969,15 m³. Este volumen se distribuye en un total de 26 edificios que se construirán aplicando 13 tipos diferentes de bloques, con alturas que varían entre 6 y 10 plantas, excepto uno de tres plantas de uso comercial.

El valor total de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, que se regirá por las ordenanzas sobre uso del suelo y edificación aprobadas con carácter definitivo por COPLACO el 29 de Febrero de 1972 y por las ordenanzas propias del polígono.

Una vez aprobado el Plan Parcial de Ordenación, comenzó a configurarse el Proyecto de Compensación promovido por la Cooperativa de Viviendas del Montepío de Teléfonos y Previsión Social, mayoritaria en la propiedad, obteniendo la aprobación inicial del Ayuntamiento de Madrid el 30 de Abril de 1974 y el 3 de Julio de 1975 al superar los trámites de información pública, pero no fue aprobado por COPLACO hasta Septiembre de 1976 en que quedaron resueltas las diversas alegaciones presentadas. Aceptado el Proyecto de Compensación por los organismos competentes, la Junta procedió a llevarlo a cabo y se comenzó la construcción de los nuevos bloques aunque algunos no contaban con la preceptiva licencia.

Estas edificaciones se realizaron sin haberse formalizado las cesiones obligatorias y gratuitas en favor del Ayuntamiento de Madrid y en unas condiciones de urbanización que no se ajustaban al Plan, ya que ésta se había ejecutado a trozos, eludiendo las zonas ocupadas por las familias residentes con anterioridad y sin que se hubiese estudiado ninguna alternativa para las mismas.

En estas circunstancias se inician negociaciones entre la Junta de Compensación y la Gerencia Municipal para establecer un convenio urbanístico que es suscrito el 30 de Noviembre de 1979. En él "se establece un Programa de Realojamiento para las familias residentes en base a las propiedades, instalaciones y derechos de propietarios e inquilinos residentes en el polígono y un Programa para la finalización de la urbanización y para la solicitud y concesión de licencias condicionado al desarrollo del programa de realojamiento" (76), así como el compromiso de construcción de un bloque por parte de la Junta de Compensación para dicho realojamiento.

(76) Ayuntamiento de Madrid "El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión", Temas urbanos nº 3, 1981, 76 p., pp. 16.

El último Plan Parcial de Ordenación aprobado es el de la Unidad Urbanística I de Peña Grande que afecta a los terrenos localizados al nor-noroeste de la Colonia de Peña Grande, delimitados al norte por el arroyo Valdeyeros, el camino del Monte Carmelo y la futura red de circunvalación; al este por el polígono A de Peña Grande y las calles de la Colonia de Baena: Vicente Baena, Angeles de las Heras, Panaderos, Doctor Reinoso y Juan Peña; al sur, con las calles que prolongan la colonia de Peña Grande hacia el norte: Jesús Reboredo, Herminia Reyes, Ramón Pulido y Samperio; y por el oeste, con el arroyo del Fresno y la futura autopista que seguirá el trazado de este arroyo.

Su superficie es de 484.880 m² y presenta como características previas a la ordenación una pendiente generalizada del terreno hacia el arroyo del Fresno, con parcelas rústicas abandonadas de los cultivos y con algunas, escasas, edificaciones de tipo modesto y carácter rural, construidas de forma aislada o en pequeños grupos en relación con parcelaciones anárquicas -barrio de la Argentina y del Porvenir-, cuyos propietarios están dispuestos a integrarse en el sistema de actuación conjunto. En el momento de proyectarse su ordenación se mantiene como una zona alejada del continuo edificado de Madrid que solamente tiene acceso a través de las pequeñas calles de Peña Grande y la Colonia Baena, algunas de trazado interrumpido, y por las calles que dan acceso al Poblado de San Francisco desde la carretera de la Playa.

La calificación de este espacio como zona edificable procede del Plan Parcial de Peña Grande de 1960. Posteriormente, esta calificación es recogida por el Plan General de 1963 y es mantenida por las Ordenanzas Municipales de 1972, de tal modo que en 1975, al proyectarse la ordenación, este suelo estaba calificado como zona de edificación abierta en los límites oeste y sur, edificación aislada en el centro, y zona verde en su contacto con el

polígono A y en el borde de las futuras vías de circunvalación, enlazando por el norte con los espacios calificados como suelo rústico-forestal.

La zonificación que se propone el Plan Parcial de Ordenación, redactado en 1975 a iniciativa de la Junta de Compensación Ciudad Residencial Fuentehierro, constituida por los propietarios del 70% del polígono afectado, mantiene los usos señalados modificando ligeramente su distribución y respetando la superficie total de edificación (fig. 36). Así diferencia 10 tipos de zonas que en las ordenanzas específicas del polígono se definen como:

Zona I. - Edificación unifamiliar. Ordenanza de aplicación 4 grado 3º intensivo. Viviendas unifamiliares en fila o agrupadas, dotadas de espacios verdes privados. En esta zona la superficie mínima de las parcelas será de 300 m² y la superficie máxima edificable del 25%, con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m². Deberá disponerse, como mínimo, de una plaza de garaje por vivienda y, al menos el 60% de la parcela, se ajardinará.

Zonas II,

III y IV.- Corresponden a espacios verdes públicos de cesión según la Ordenanza 10 grado 1º.

Zona V. - Núcleo cívico. Ordenanza 4 grado 3º.

Zona VI. - Corresponde al espacio escolar y de servicios públicos regulado por la Ordenanza 4 grado 3º. Edificabilidad 50 m²/m². Máxima ocupación de parcela 25%.

Zona VII.- Edificación abierta, de carácter residencial, colectiva, en base a bloques aislados sin

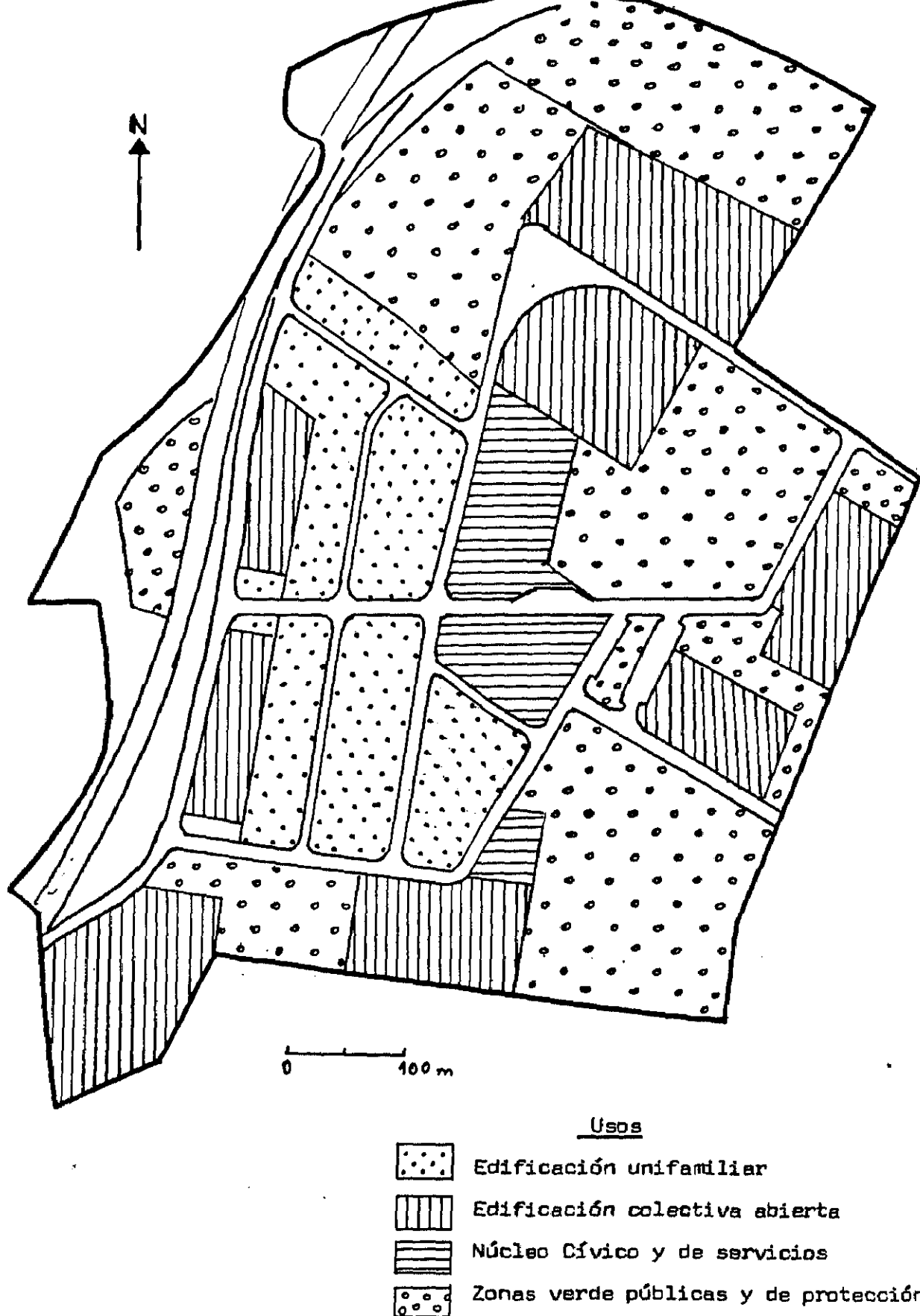


FIG. 36.- Ordenación y calificación del suelo en la Unidad Urbanística I de Peña Grande (1975).

Fuente: Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística I (1975).

patios cerrados, quedando separados por espacios libres ajardinados cuya plantación y conservación será de cuenta de los propietarios de las fincas. La superficie máxima construable será del 45%, con una altura máxima de 14 plantas. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda, pudiendo disponerse también, como uso complementario, el uso comercial sin sobrepasar de dos alturas.

Zona VIII.-Protección de la Red Arterial.

Zona IX.- Rústico-forestal, como posible zona de emplazamiento de unidades de equipamiento deportivo de la ciudad, pudiendo realizar la Junta de Compensación las instalaciones oportunas o explotar el conjunto durante un período acordable.

Zona X. - Viales y sendas peatonales.

La zona de edificación abierta se dispone preferentemente en las manzanas exteriores, quedando las zonas de edificación de viviendas unifamiliares en las manzanas centrales y occidentales, rodeada prácticamente de edificios de mayor altura, de uso residencial y cívico. "En el supuesto considerado de dotar a la zona de viviendas de alta categoría y programa (viviendas comprendidas entre 150 y 280 m² construidos), se parte de una densidad bruta máxima de 30 viviendas por hectárea, con un total no superior a 1.500 viviendas y una población de 5.000 habitantes en la totalidad del polígono" (77). Los espacios verdes públicos se agrupan preferentemente en la parte oriental del polígono, entre los espacios abiertos, donde las pendientes salvan fuertes desniveles.

(77) Expediente 76/20. Información urbanística de la Gerencia Municipal.

El sistema de actuación será el de Compensación y la ejecución será mediante contrata entre una empresa y la Junta de Compensación. El costo de la urbanización "no será íntegramente financiado por la entidad promotora, ya que al ser las superficies verdes de cesión obligatoria superiores a 1 Ha. será por cuenta del Ayuntamiento la arbolación y realización de las obras de infraestructura, en las zonas definidas como tales.

Los costos que gravitan sobre la Junta son los correspondientes a la ejecución de la urbanización, entendiéndose como tal la construcción como mínimo de cuatro de los servicios (pavimentación, encintado de aceras, aguas, saneamiento, alumbrado y ajardinamientos previstos) exigidos por la Ley del Suelo y las Ordenanzas Municipales para calificar como solar un determinado terreno" (78) y quedará a su cargo la conservación de las obras hasta que se cedan al Ayuntamiento.

El resultado de esta ordenación será la oferta de solares en el mercado inmobiliario sobre los cuales se realizarán diversas construcciones, según el plan de etapas propuesto, o la promoción directa por la misma Junta de Compensación. El Plan de etapas divide el polígono en tres sectores de 106.000, 114.200 y 264.680 m², y prevé dos etapas para realizar los viales, una que permita la construcción de edificios y la segunda que será la definitiva.

El Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística I de Peña Grande fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Abril de 1975 y definitivamente por COPLACO en Julio de ese año, tras la rectificación de 3.600 m² en una manzana de edificación abierta, que estaban calificados de zona edificable y se convierten en zona verde, sin que en ningún caso la nueva zonificación implique aumento del

(78) Memoria del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística I de Peña Grande. Anexo III, Expediente 11/75 de Información Urbanística. COPLACO.

número de plantas sobre la ordenación primitivamente aprobada.

Las actuaciones que siguen a la aprobación del Plan son, por una parte, la aprobación del Proyecto de la Junta de Compensación el 27 de Febrero de 1976 y el Proyecto de Reparcelación el 13 de Febrero de 1979, y por otra, de forma paralela, la aprobación de los primeros Proyectos de Ordenación de Volúmenes en algunas zonas de edificación abierta, presentados por la Junta de Compensación Ciudad Residencial Fuentehierro en 1976 y la resolución adoptada en 1978 por el Ministerio de la Vivienda que, tras el recurso presentado por algunos particulares contra el acuerdo adoptado por COPLACO en 1975 sobre la calificación del suelo, reduce en 17.912 m² la edificación de zonas de bloques, quedando ésta en 162.003,41 m².

A estas actuaciones jurídicas de planeamiento hay que añadir el reconocimiento que la Gerencia Municipal hace de los problemas implícitos en el desarrollo del Plan, como son el del realojamiento de las familias residentes en las viviendas unifamiliares anteriores al Plan, el problema de la lentitud y parciabilidad en el desarrollo de la urbanización, y el problema de la cesión del suelo público que no se ajusta al 10% establecido en la Ley del Suelo de 1975. Todos ellos son tratados por los sectores afectados hasta establecer un convenio urbanístico en Diciembre de 1980 que intenta "garantizar el realojamiento de los residentes, mantener los derechos urbanísticos del Ayuntamiento y propiciar la continuación del proceso edificatorio por parte de los promotores inmobiliarios que actúan en el polígono" (79).

Finalmente, y atendiendo a la clasificación inicial de las actuaciones realizadas en los terrenos afectados por el Plan Parcial de Peña Grande existe un tercer tipo de

(79) Ayuntamiento de Madrid, 1981, op. cit. pg. 14.

expedientes tramitados que afectan a puntos muy concretos de las colonias unifamiliares (Peña Grande y Valdeconejos), y se limitan a la aprobación de mejoras, rectificación o rehabilitación de las alineaciones de las calles, ya que el intento de revisión del Plan Parcial para estos espacios se va a realizar en la década de los ochenta.

Las 14 actuaciones que se han podido comprobar, son aprobadas después de 1967, aunque algunas de las realizadas en el sector de Valdeconejos se comienzan a tramitar con anterioridad. Las causas que motivan su trámite son varias, pero se pueden sintetizar en la búsqueda de trazados más rectilíneos o que den salida a todas las parcelas, para así, mejorar o terminar algunos de los trazados propuestos en las antiguas parcelaciones y para adaptar las calles a las nuevas características de la red viaria.

- El desarrollo, la revisión y los cambios del Plan Parcial del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero.

El Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid no recogió exactamente la detallada calificación que, según la Memoria de Revisión del Plan Parcial del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, hacía éste en su proyecto inicial (80), e introdujo algunos cambios en las zonas edificables y zonas verdes al proyectar un nuevo trazado viario, modificado más tarde por la Red Arterial, que hizo necesaria la revisión de este Plan Parcial. La Revisión, redactada en 1971 por la Gerencia Municipal, se extendía exclusivamente para la parte afectada por el Plan General y su red Arterial, sin modificar los restantes espacios, algunos de los cuales ya tenían aprobados sus Proyectos de Ordenación de Volúmenes e incluso realizada su construcción.

(80) Señala la Memoria de Revisión del P.P. del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero que se preveían "zonas de edificación alta de uso comercial, edificación baja de uso de artesanía, zona comercial, etc.", pg. 14.

El mayor número de aprobaciones, previas a dicha revisión del Plan y dentro del espacio estudiado, se localizan en el sector "B" (fig. 37) aunque en el sector "C", al oeste de la Vereda de Ganapanes, también se había comenzado la construcción en la primera manzana al borde de la carretera de la Playa y aprobado la Ordenación de la segunda unidad de actuación cuando la Revisión ya se encuentra en trámites.

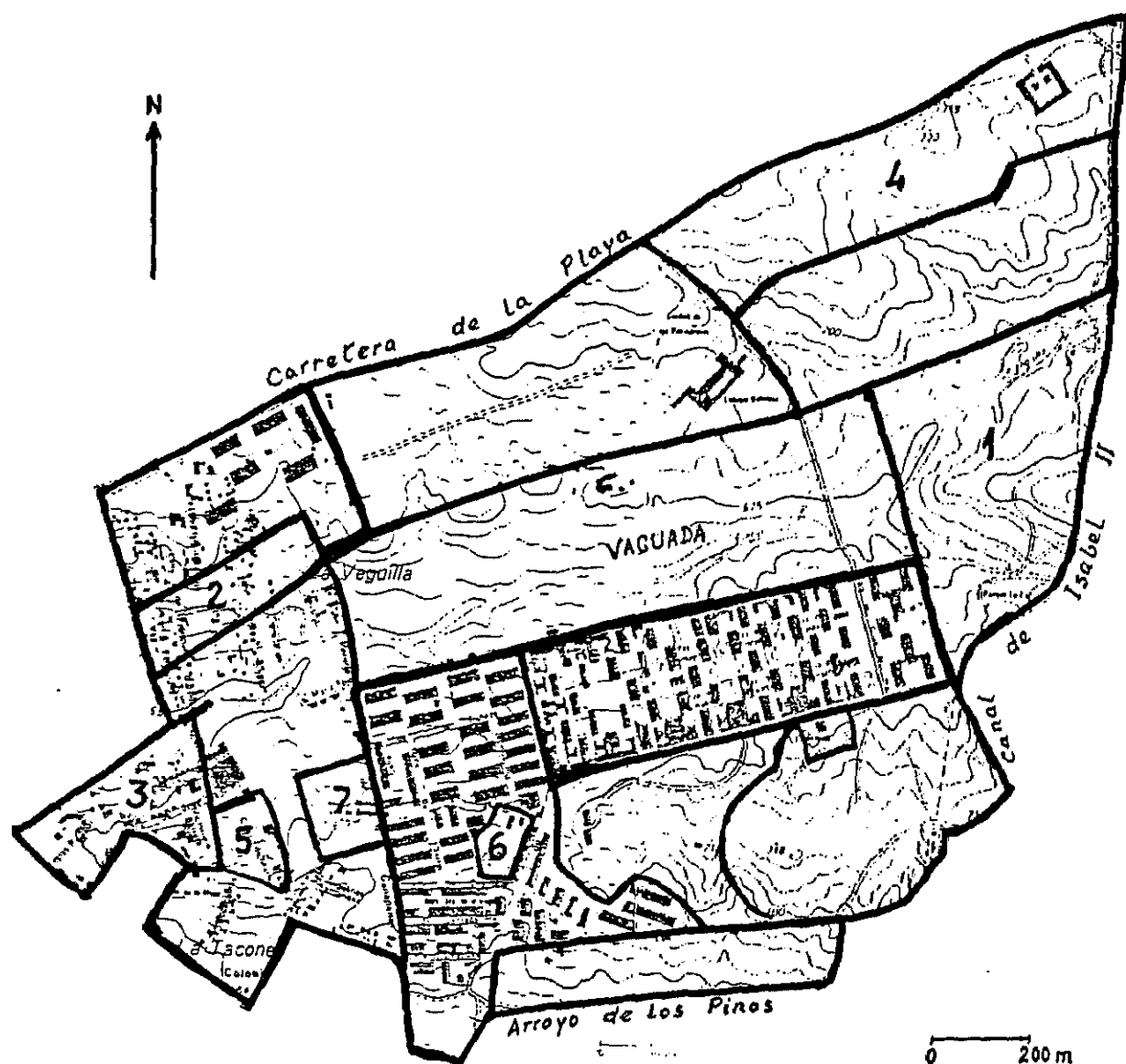
La situación en que se encuentran las distintas áreas de ordenación (*) es la siguiente:

En las 1 y 2 estaba construido casi la totalidad del barrio del Pilar, con una red viaria insuficiente para atender al servicio interno, abundando calles de ancho reducido, en muchos casos terminadas en fondo de saco, mientras algunas de las zonas previstas para servicios (enseñanza y parroquia) habían quedado modificadas por el Plan General al ser calificadas de parques y jardines.

El área 3, localizada al sur, en contacto con la vía de acceso del Nudo Norte a la carretera de La Coruña, había sufrido el cambio de calificación de zona industrial a zona residencial, quedando aprobada la Ordenación de volúmenes por COPLACO el 26 de Julio de 1968, sin especificar las zonas de servicios.

El área 4, delimitada sobre la Vaguada del arroyo de la Veguilla, fue dividida en tres manzanas calificadas, como zona de edificación abierta residencial la más occidental, centro cívico-comercial la central y de servicios públicos representativos la oriental, que quedaron aprobadas, junto con la ordenación de la primera de ellas, el 29 de Abril de 1970, estando en estudio la disposición de volúmenes, red viaria interior, etc. de las otras dos manzanas.

(*) Ver figura 12.



<u>Denominación de expedientes</u>	<u>Promotor</u>	<u>Año</u>
1.- Proyecto de Ordenación de la supermanz. 6	I. Hernán Cortés SA	1967/68
2.- P.P. de Ord. de la supermanz. 2 Polg. C	I. Peña Grande	1973
3.- Modificación del P.P. en el Polg. 24	Cooperativa Batalla Salado	1974/77
4.- Disposición de vol. supermanz. 9	Juban SA	1975/79
5.- Modificación de volúmenes en polg. 23.	COVIDE	1975
6.- Transformación de uso religioso a cultural. Ord. de volúmenes c/ Ponferrada	Caja de Ahorros y Arzobisp.	1975/77
7.- Estudio de Detalle en bloques polg.22	C. Azagra SA	1977

FIG. 37.- Localización e identificación de las actuaciones tramitadas para el desarrollo del Plan Parcial del Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero.

Fuente: Elaborado a partir de los expedientes de planeamiento.

El Proyecto de Urbanización del área 5, al norte de la anterior, fue aprobado por COPLACO el 18 de Diciembre de 1968, aunque posteriormente se realizaron modificaciones en la disposición de volúmenes de algunas parcelas que obtuvieron su aprobación el 23 de Octubre y el 11 de Diciembre de 1969.

El área 6 sufrió una tramitación más compleja que aún estaba sin concluir en el momento de la redacción de la Revisión del Plan Parcial, complejidad derivada de la afectación de la Red Arterial en superficies calificadas como edificables. Para subsanar esta repercusión, se admitió inicialmente la posibilidad de ubicar los volúmenes sobre suelo rústico-forestal y zona marginal a la pista, resultando que esta modificación debe ser estudiada de nuevo ya que cambia el aprovechamiento y las Ordenanzas Municipales del Plan General.

La ordenación de esta supermanzana a diferencia de las restantes fue promovida por la Inmobiliaria Hernán Cortés S.A. que obtuvo en 1968 la aprobación parcial de la disposición de volúmenes, de tal modo que quedaron aprobados los volúmenes previstos al sur de la calle Monforte de Lemos, previa la cesión de las zonas verdes señaladas en el Plan General y con el compromiso de ceder 28.000 m² para escuelas y servicios públicos, mientras se declaraba nulo el proyecto planteado para la zona norte de la supermanzana, donde se preveía la disposición de 7 bloques de 14 plantas y cinco zonas de aparcamientos entre ellos (fig. 38). Entre estas dos zonas de edificación se establecía, al pie de la zona verde delimitada por el Plan General, un espacio de uso escolar, deportivo y público que enlaza con los del área 4 y que no sufre alteraciones importantes.

Las cesiones, como ocurría en otras zonas, permanecían pendientes de ser realizadas en 1971, cuando ya se

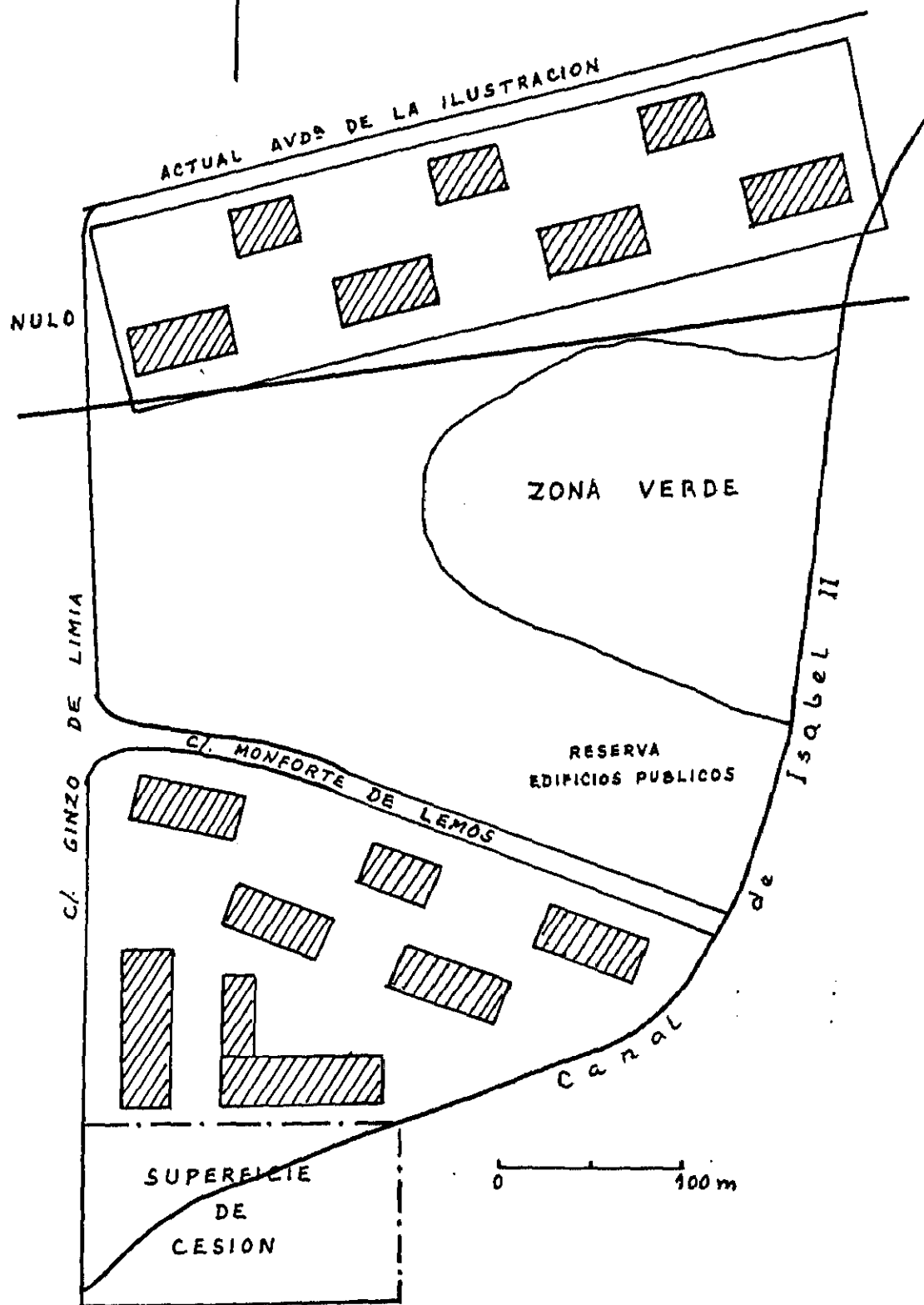


FIG. 38.- Ordenación de volúmenes de la supermanzana 6, aprobada parcialmente en 1968.

Fuente: Expediente 68/125 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

había iniciado la construcción del sector sur (81).

El área 7, al norte de la actual avenida de la Ilustración, fue aprobada el 25 de Junio de 1969, determinándose una zona de cesión para espacios verdes de 27.000 m² y otra para servicios de 15.000 m², admitiéndose posteriormente por la Gerencia la transformación de los bloques en forma y tamaño sobre parte de la manzana, al no modificar los espacios destinados a otros usos, ni el volumen total de edificación.

Por último, el planeamiento del espacio oriental del Cerro de los Pinos, diferenciado como área 8, que ordena los volúmenes que constituirán la Ciudad Residencial Altamira, se halla en tramitación cuando se inicia la Revisión del Plan Parcial.

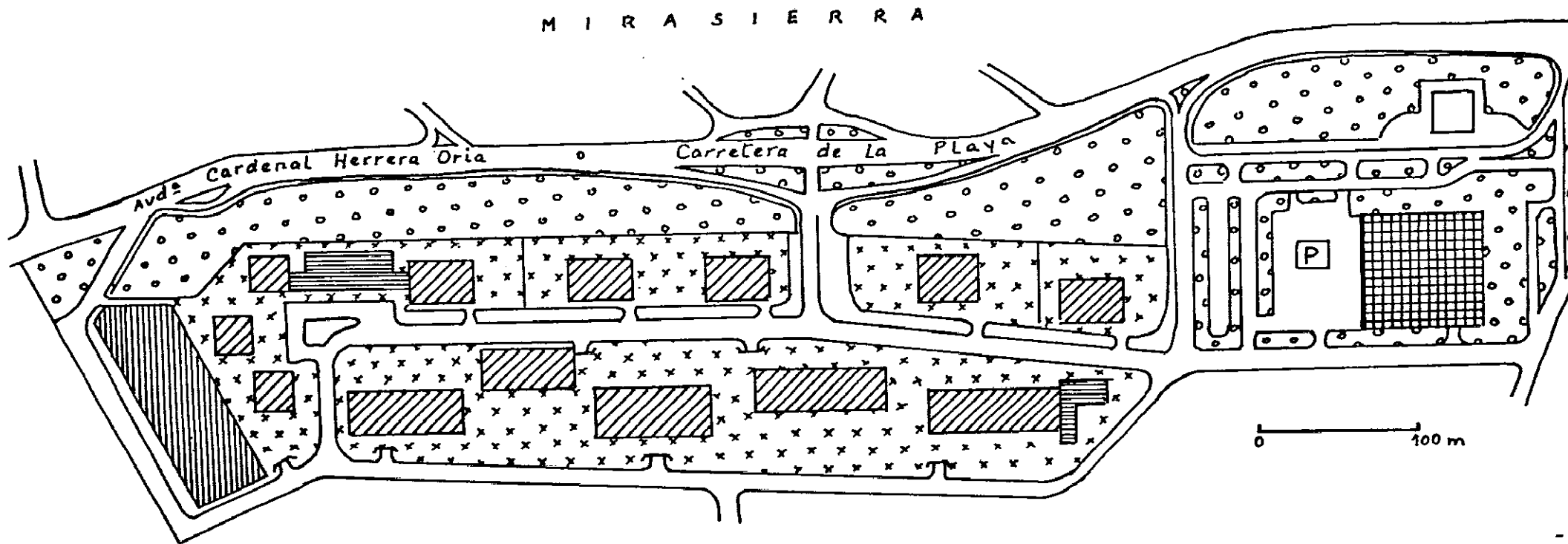
El área 9, que coincide con el espacio que en 1954 estaba incluido como zona de viviendas unifamiliares en el Plan Parcial de la Ciudad Satélite de Mirasierra, no había sufrido un planeamiento de detalle. Su calificación en el Plan Parcial del Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, y en Plan General de 1963 es el de edificación abierta, con un volumen de 1,18 m²/m², y una zona para la red viaria, sin embargo, con anterioridad a la Revisión, la Empresa Juban S.A., propietaria de los terrenos, no había presentado ningún Proyecto de Ordenación de volúmenes. Es durante el período de redacción, información y aprobación de la misma cuando esta empresa presenta un Estudio de Detalle que es aprobado por Decreto del 11 de Octubre de 1973, aunque la Gerencia Municipal de Urbanismo retrasa su aprobación definitiva al 23 de Enero de 1975, como desarrollo y de conformidad con la Revisión del Plan Parcial.

(81) La empresa promotora de la construcción, Huarte y Cia. S.A., es finalmente, ante la insistencia del Ayuntamiento, que cede los terrenos del sector sur del espacio adquirido para edificar el Parque de la Paz.

Según el Informe del Proyecto de disposición de volúmenes, ésta se realiza conforme a la Red Arterial, aprobada en 1972, descontando de la edificabilidad las zonas de influencia, y sin modificar el Plan Parcial. La superficie sobre la cual se disponen los volúmenes se eleva a 187.026 m² que se distribuyen en un 32% para zonas verdes y de cesión al Ayuntamiento gratuitas y 68% para zona edificable -incluidas las calles-, destinándose la zona más oriental a un centro comercial con una edificabilidad de 26.000 m² distribuidos en cuatro plantas y un sótano. En el conjunto se ordenan, además del centro comercial mencionado, 18 bloques de diversas dimensiones y alturas (de 6 a 11 plantas) que se disponen en torno a una calle que recorre la manzana de este a oeste, con una ocupación de 96 viviendas por hectárea y la posibilidad de construir en cada parcela una piscina para la comunidad de propietarios (fig. 39). La edificabilidad total será de 149.974 m², repartidos entre viviendas (92,80%), locales (2,60%) y oficinas (4,60%).

En el Sector "C" de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, cuando se procede a la Revisión, la situación de planeamiento y construcción también se encuentra en distintas fases según las zonas. En la primera, lindante con la carretera de la Playa, se comienza a construir una vez aprobada en 1965, la ordenación propuesta por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. para realizar la Unidad Residencial Peña Grande, en la cual dispone un total de 20 bloques de viviendas más tres edificios comerciales y una iglesia.

El Proyecto de Ordenación del área 2 se encuentra en trámites de aprobación, puesto que el presentado en 1969 por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. no es aceptado por el Ayuntamiento que solicita una nueva redacción ajustándose a las zonas verdes del Plan General, y este nuevo proyecto es presentado en 1971, teniendo que aportar en 1973 una nueva









USOS	
	Edificios de viviendas
	Locales comerciales
	Centro Comercial
	Superf. cesión para equipamiento
	Zona verde
	Jardín privado

FIG. 39.- Calificación del suelo y ordenación de volúmenes en la supermanzana 9, según propuesta de Juban S.A. en 1973.

Fuente: Expediente 72/131 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

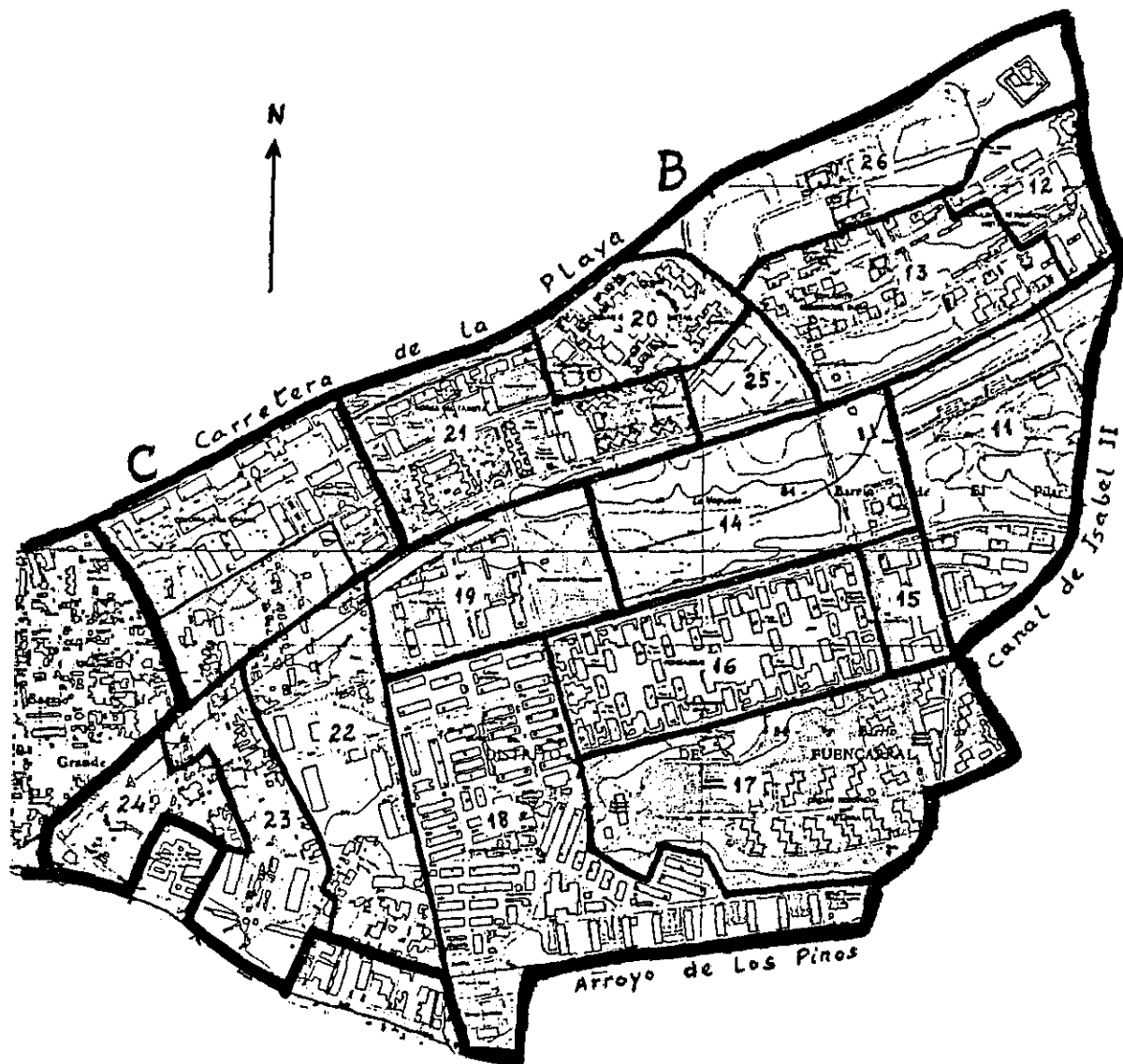
solución según las normas indicadas por COPLACO, con el fin de adecuarse a las disposiciones vigentes.

Finalmente, una parte del espacio delimitado por los arroyos de la Veguilla y los Pinos, ocupado parcialmente por viviendas unifamiliares de carácter rural, es objeto de un Plan Parcial de Ordenación elaborado por Jacinto Azagra Martínez, que es recogido y modificado en las condiciones de volúmenes por la Revisión del Plan Parcial.

La Revisión del Plan Parcial del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero propone la subdivisión del espacio en polígonos menores que abarquen las zonas ordenadas, construidas y no construidas y las que se ordenan en este estudio, para mayor facilidad de realización (fig. 40).

Se establece un volumen fijo de 1,18 m²/m² para las zonas calificadas de edificación abierta, incrementando con el volumen correspondiente a las zonas verdes del Plan General. Se considera que la red viaria interna debe ser independiente de la general de la ciudad, sin patentizar un trazado concreto que se estima debe ser incluida en los proyectos de urbanización y jardinería previos a la obtención de las licencias de edificación. Y, por último, se insiste en que para obtener la licencia de edificación será condición necesaria la formalización de las cesiones al Ayuntamiento para la ubicación de las zonas escolares y servicios públicos.

La ejecución de este Plan Parcial se realizará con medios económicos y financieros de la promoción privada, constituida en Juntas de Compensación en los distintos polígonos que cederán los espacios necesarios para la red viaria, los espacios verdes y las zonas escolares y deportivas.



El número indica el área de actuación

FIG. 40.- Nuevas áreas de actuación establecidas en la Revisión del Plan Parcial del Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero (1972).

Fuente: Elaborado a partir de la documentación del planeamiento de este sector.

La Comisión del Area Metropolitana acordó aprobar provisionalmente esta Revisión el 30 de Octubre de 1972, tras ser realizadas una serie de adaptaciones al trazado de la Red Viaria General y de ser restituido como espacio libre los 68.400 m² de superficie que ocupaba la vía del Plan General, que partía desde el Nudo Norte hacia el oeste, y es suprimida en la Red Viaria de 1968 (82). La aprobación definitiva se hace en Octubre de 1973, una vez superados todos los trámites previos.

Las actuaciones urbanísticas habidas tras la aprobación de la Revisión del Plan Parcial, es decir desde 1973 a 1979, presentan dos niveles bien diferenciados sobre el sector "B" y el "C", derivados del propio desarrollo de cada uno. En el primero, como ya se había visto, prácticamente había sido aprobada la ordenación de volúmenes de todas las unidades de actuación (supermanzanas) diferenciadas, aunque se mantengan sin ejecutar algunas de ellas, de ahí que sean pocos los expedientes urbanísticos tramitados en los años setenta. Sin embargo, en el sector "C" estos años serán definitivos en la ordenación del espacio, principalmente en la denominada área 3, identificada ahora como los polígonos 22, 23 y 24.

En el sector B son pocos los espacios que tienen pendiente la resolución de su urbanización y su ordenación de volúmenes, pero son dos zonas muy conflictivas, una es la zona comercial localizada desde los inicios del Plan Parcial sobre la vaguada del arroyo de la Veguilla, la otra se corresponde con los terrenos que originalmente pertenecieron al Plan Parcial de Mirasierra y posteriormente fueron considerados como la unidad de actuación número 9 del Plan que estamos tratando.

(86) Acuerdo de la Comisión de Planeamiento del Area Metropolitana de Madrid, nº 651/74.

La ordenación de los terrenos de la Vaguada ha experimentado un proceso de planificación muy complejo entre 1973 y 1979 como consecuencia de la actuación de su inicial promotor, José Banús S.A., y de la respuesta de los habitantes de la zona a dicha actuación (83). Inicialmente previsto en el Plan Parcial de 1961 como un espacio cívico-comercial, mantiene su calificación en el Plan General de 1963 y en las Ordenanzas Municipales de 1972, quedando afectado en su borde norte por la Red Arterial aprobada ese mismo año.

La edificabilidad del mismo es establecida en 1973 por COPLACO en 126.063 m², siendo confirmada esta cifra en 1975 cuando se aprueba el Plan Especial de Gran Equipamiento Comercial.

Entre estos años (1973-1975) y tras la aprobación del Plan de Equipamiento Comercial se suceden varias propuestas para el centro cívico y el comercial que chocan en sus intereses con los de la población dada la deficiente situación de otros tipos de equipamiento en las zonas ya construidas, especialmente en el barrio del Pilar.

Por fin, en 1976 es aprobado el Proyecto propuesto por los nuevos propietarios -La Henin-, pero la situación social de reivindicaciones vecinales impide la llegada de las licencias necesarias para su desarrollo, quedando, en 1978 su viabilidad supeditada también a la puesta en servicio del Cuarto Cinturón de la Red Arterial. No obstante, en ese mismo año se disponen las bases de un convenio urbanístico estableciéndose una superficie de cesión de 16.000 m² de la parcela edificable y una dejación de 155.750 m³ del volumen aprobado, quedando la ocupación del suelo limitada

(83) La tramitación del Centro Comercial no ha podido ser consultada directamente, quizás, debido al conflictivo proceso seguido. La información aportada procede de la bibliografía referida al tema, especialmente de Rodrigo, J.A. "El Centro Comercial Madrid 2 como Centro Comercial de Distrito", en A.A.V.V. Curso de Urbanismo de Areas Comerciales COAM, 1989, pp. 121-145.

a 55.000 m2, concediéndose en 1979 la licencia de construcción adaptada a dichas bases.

El otro expediente que muestra una gran dificultad en su tramitación es el referido al Proyecto de Urbanización del área 9, ahora polígono 26. Ya se ha indicado que el Proyecto de Ordenación de volúmenes fue aprobado en 1975, por ello su promotor la empresa Comercial Mirasiera S.A. procede a redactar y presenta un Proyecto de Urbanización que, aprobado provisionalmente por el Consejo de la Gerencia Municipal el 29 de Junio de 1977, es denegado por COPLACO en varias ocasiones (1977, 1978) por no cumplir algunos requisitos formales y en 1979 porque se considera que infringe el Plan Parcial de 1973, que le es de aplicación, en cuanto que en la zona del centro comercial se introducía un sistema viario, una estación de servicio y un área de aparcamiento que ocupan parte de la zona verde del citado plan, sin que aparezca claramente señalada la fecha de aprobación definitiva.

No obstante, no terminan aquí todos los trámites, ya que más tarde se presentaron estudios de modificación en la disposición de volúmenes que fueron aprobados por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo el 3 de Octubre de 1980 (84), sufriendo otras modificaciones con la ordenación del Plan General de 1985.

Otros proyectos de menor entidad dentro del sector B son los que se realizan para completar el equipamiento de zonas construidas. En la calle Ponferrada, localizada en el Barrio del Pilar, se ordena entre 1975 y 1977, mediante dos Estudios de Detalle, el espacio calificado como religioso. Uno, presentado por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, que propone el cambio de uso religioso

(84) Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Finca 60.566, folio 1, Tomo 1.275.

por el de servicio público, para una guardería infantil, una biblioteca pública y un círculo de jubilados.

El otro Estudio de Detalle es promovido por el Arzobispado de Madrid-Alcalá que ordena la edificación de un complejo religioso-cultural y una iglesia sobre el resto de la misma parcela. Por otra parte, en el polígono 17 se aprueba en 1976 el cambio de ubicación de la iglesia prevista en la c/ Melchor Fernández Almagro y Ferrol del Caudillo a la c/ Ginzo de Limia - Canal de Isabel II, en terrenos calificados como zona escolar en las siguientes condiciones: el centro parroquial no ocupará más de 2.000 m², el espacio que deja se destinará a parques y jardines, y las actividades escolares previstas en estos terrenos se pueden realizar en el resto de la zona cultural (85).

En el sector "C" las actuaciones urbanísticas de los años setenta tienen mayor importancia puesto que en algunas zonas son las primeras que se realizan, y en general explican la situación actual.

El área 2, planificada por la Inmobiliaria Peña Grande S.A., continúa sus trámites de aprobación durante el período de la Revisión del Plan Parcial y en 1973 presenta una nueva redacción del Proyecto de Ordenación, aprobada definitivamente el 19 de Diciembre de ese mismo año, para una superficie de 90.824 m², de los cuales, según el Plan General, se dedican 2.250 m² a zona verde, 12.270 m² a red arterial de cesión del Área, 58.604 m² a edificación de bloques abiertos y 17.700 m² a edificación unifamiliar, con la posibilidad de transformar esta última zona en bloques abiertos introduciendo el volumen de aplicación en el 20% de la zona de edificación unifamiliar, de lo que resulta un

(85) Acuerdo 591/76 de la Comisión del Área Metropolitana de Madrid.

volumen total de 338.037,40 m³ con un máximo de 1.238 viviendas.

La propuesta de Ordenación de Volúmenes, realizada por la Inmobiliaria Peña Grande S.A., dispone tres torres de 14 plantas que actúan como centro de ordenación y ocho bloques de 8-9 y 9-10 plantas para absorber la diferencia de nivel del terreno, localizados al norte y al sur de las torres de manera alterna (fig. 41). Tanto los bloques como las torres se proyectan con doble crujía pareada con patio interior, ubicando en la planta baja locales comerciales, siendo el resto de uso residencial. Los volúmenes previstos en este estudio suponen cifras inferiores a las posibles, con un total de 337.492,56 m³ distribuidos en 1.208 viviendas.

La ejecución del proyecto se realizará en tres etapas de dos años cada una. Durante la primera se urbanizará la zona este y se edificará el conjunto formado por cuatro bloques y una torre. En la segunda, se procederá a edificar los dos bloques y la torre localizadas al oeste, así como a la urbanización y cesión del Ayuntamiento de las zonas verdes y solares, y en la última etapa se urbaniza y se edifica la zona central.

La urbanización de esta manzana, según lo planificado, formará un conjunto urbano con la localizada más al norte, promocionada también por la Inmobiliaria Peña Grande S.A., en una zona de plena actualidad urbanística por su localización intermedia entre la edificación realizada al este por diversas cooperativas y la zona de viviendas unifamiliares de la Colonia Peña Grande, remodelando un sector donde se han ido produciendo construcciones dispersas que dan un aspecto suburbial a la zona.

En total son 13 los propietarios afectados por este proyecto, de manera que la ejecución se hace a cargo de la

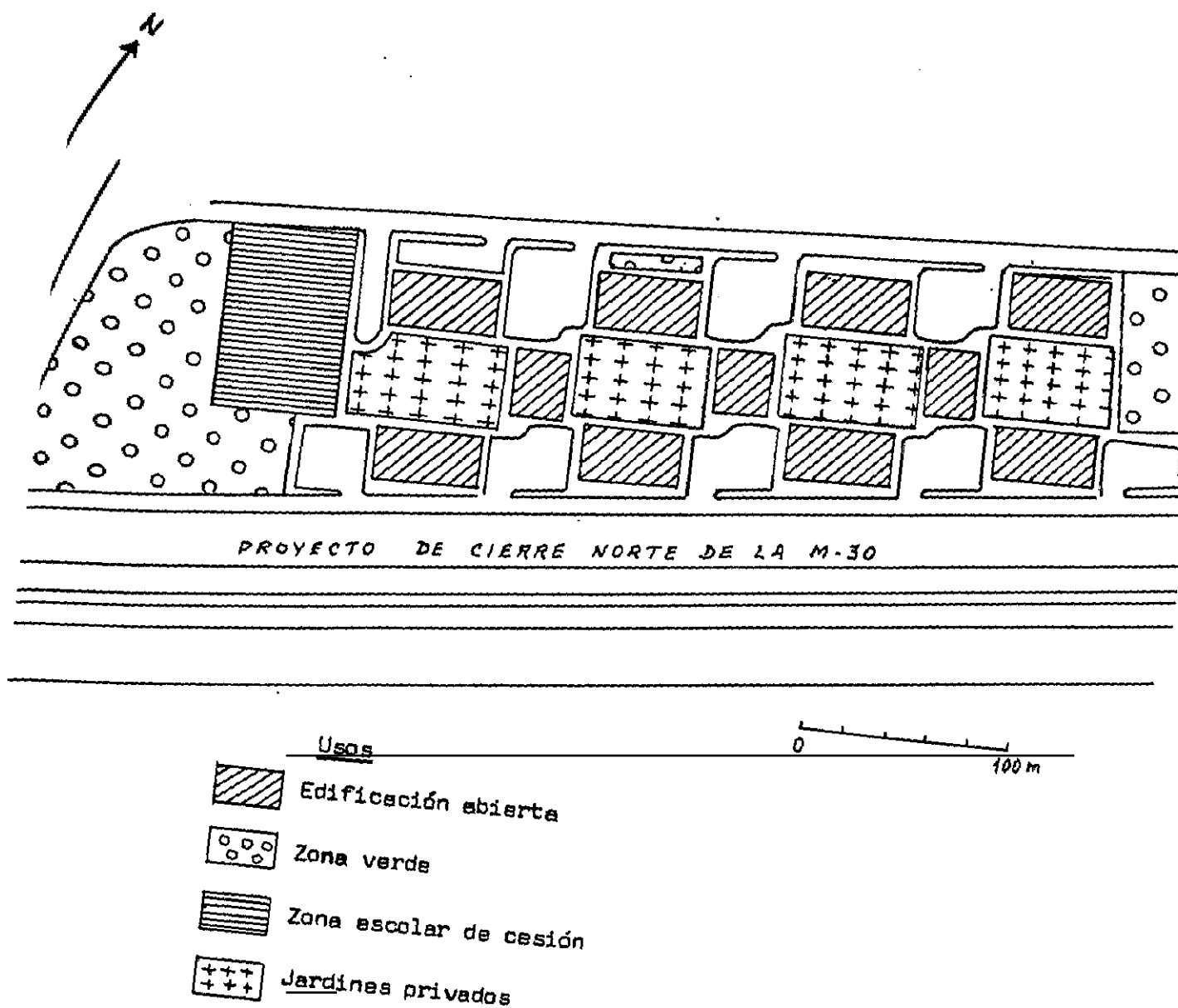


FIG. 41.- Ordenación de volúmenes propuesta para los terrenos de la Veguilla por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. en 1973.

Fuente: Plan Parcial de Ordenación de la Supermanzana nº 2 del Polígono C del Sector de la Veguilla-Valdezarza- Vertedero, 1973.

Junta de Compensación, aunque es la Inmobiliaria Peña Grande S.A. la que responde al cumplimiento de los compromisos contraídos por el Ayuntamiento y a la aportación de los medios económicos necesarios. Entre los compromisos adquiridos, además de la cesión de terrenos para viales, zonas verdes de uso público y escolares, se dispone el de absorber las edificaciones deficientes y fuera de línea en la forma que establece el Reglamento de Reparcelaciones.

En el espacio restante, localizados al sur y dividido en los polígonos 22, 23 y 24, la ordenación es promovida principalmente por cooperativas de viviendas cuyos proyectos de compensación se realizan de maneras diferentes entre sí. En el más oriental, el polígono 22, se aprobó en 1974 el Proyecto de Compensación de los sectores norte, sur y centro propuesto por TRUSCO S.A. y otros propietarios, que en conjunto poseen el 69,70% del total de la superficie. Por ello se constituyen tres Juntas y se divide el polígono en tres sectores de actuación independiente "al quedar compensados adecuadamente los diferentes coeficientes de aprovechamiento urbanístico que entre ellos resulta de aplicar el planeamiento" (86).

El primer sector ordenado, el único antes de 1979, fue el central, promovido por la empresa Construcciones Azagra S.A., que durante el período de ejecución planteó un Estudio de Detalle consistente en nueva disposición de volúmenes en dos bloques que es aprobado en Mayo de 1977 por la Gerencia Municipal.

El Proyecto de la Junta de Compensación del polígono 23, fue promovido por la Cooperativa de Viviendas San Enrique y aprobado, inicialmente en 1974, y definitivamente en 1975 cuando el número de promotores alcanzó la propiedad

(86) Acuerdo de la Comisión de Planeamiento del Área Metropolitana de Madrid, nº 651/74.

del 60% de la superficie ajustándose a la delimitación del Plan Parcial.

Su desarrollo originó y experimentó numerosos reveses entre los propietarios que llevaron a la Cooperativa COVIDE a presentar una modificación parcial de los volúmenes previstos en los terrenos de su propiedad entre las calles de Cándido Mateos y Victoriano Barrero. La nueva disposición de dos bloques de diez plantas y dos torres de doce fue aprobada en Diciembre de 1975. No obstante, hasta 1976 no es aprobado por COPLACO el Proyecto de Urbanización de todo el polígono promovido por la Junta de Compensación.

Mientras tanto, el sector occidental, el polígono 24, obtiene la aprobación a la ordenación de volúmenes propuesta por la Cooperativa de Viviendas "Batalla del Salado" en 1974. Sobre estos terrenos se disponen tres tipos de bloques, todos en forma de H pero de distintas alturas. La superficie total de edificación autorizada es de 56.440 m² y la prevista para construir como residencial es de 55.225,16 m², previéndose una zona escolar de 5.939 m² y una zona de guardería de 4.540 m².

Pero esta disposición es modificada en 1975 para el espacio localizado entre las calles Joaquín Lorenzo, Islas Malaíta y calle nueva, manteniéndose las demás características y continuando los trámites de planificación con el Proyecto de Reparcelación, previo a cualquier construcción, que fue aprobado el 28 de Octubre de 1977. Todos estos proyectos, sin embargo, también sufrirán una nueva reordenación con el Plan General de 1985.

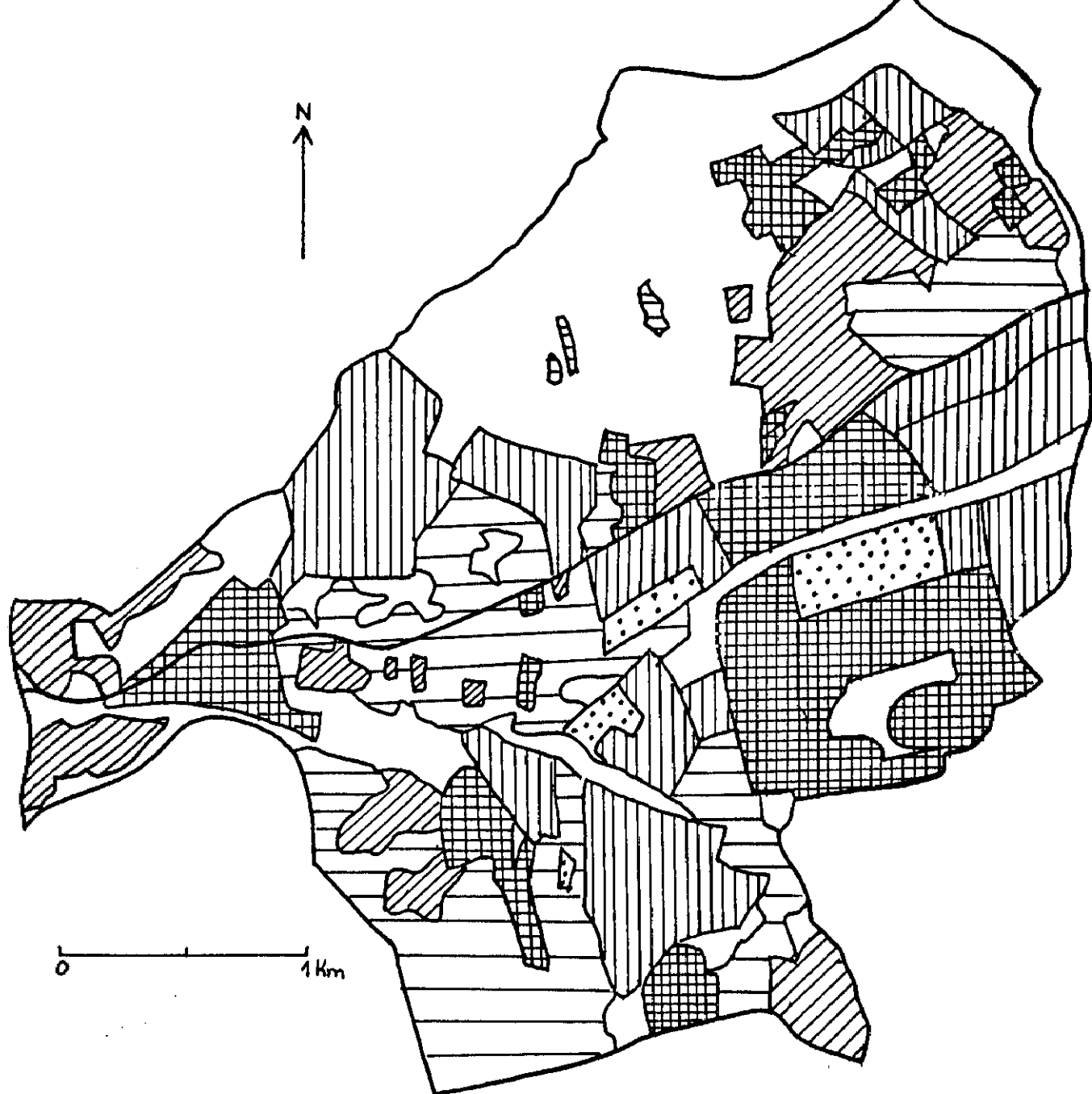
La intensa tramitación de expediente y la aceleración en la ejecución del planeamiento de detalle en los años 60 y 70 mediante la ordenación diferenciada de cada una de las unidades de actuación establecidas por

ellos, explica la fragmentación y discontinuidad con que se realiza la ocupación del espacio y la situación que existe al finalizar el período.

Entre los espacios ordenados por los numerosos proyectos de detalle, el estado de ejecución en 1979 es bastante desigual (fig. 42) y mientras unos se han realizado en su totalidad otros permanecen sin comenzarse. Las causas que intervienen en esta situación derivan, en primer lugar, de la propia fecha de aprobación, observándose que los proyectos aprobados en los años sesenta están concluidos en su mayor parte. Entretanto, no se han terminado, a veces ni iniciado, los que tienen su aprobación en los setenta. Pero, también, intervienen otros factores que explican la tardanza en la redacción de los proyectos de detalle y en el estado de la ejecución de algunos de los proyectos iniciados durante los años 60, sin que exista homogeneidad en los factores que intervienen en el proceso de producción.

Sirva de ejemplo entre los que sufren un lento proceso de realización el Plan Parcial de Mirasierra o las actuaciones más concretas de la Ciudad de los Poetas de Saconia o la Unidad Residencial de Peña Grande, al sur de la carretera de la Playa.

El Plan Parcial de Mirasierra, iniciado en 1954, presenta en el año 1979 algunos sectores de su borde norte que permanecen sin un proyecto de detalle y en su interior se mantienen amplios huecos sin construir como consecuencia, por una parte, de la actuación inicial de la Inmobiliaria Juban S.A., que se preocupa de urbanizar y de construir para beneficiarse de todo el proceso de producción y que le lleva a invertir progresivamente en una y otra actividad para recapitalizarse, lo que le supone mantener un proceso relativamente lento de producción. Pero en los años 70, este mecanismo de producción se ve afectado por la



Situación de los Proyectos






-  Proyectos realizados
-  En realización
-  Sin realizar
-  Espacios construidos según P. Parcial
sin proyectos de detalle
-  Espacio ocupado antes de 1961

FIG. 42.- Situación de los Proyectos tramitados desde 1961

Elaboración propia.

repercusión que tiene la crisis económica y la de la construcción en todo el proceso, lo cual la obliga a frenar la urbanización de los sectores más periféricos y a adoptar una nueva estrategia en la actuación inmobiliaria, la de vender solares a otros agentes urbanos para la construcción.

En la Ciudad de los Poetas y en la Unidad Residencial Peña Grande - La Playa, sin embargo, los factores que explican su situación bien pudieran ser, además de la actitud de las empresas promotoras, por un lado, la antigua estructura de la propiedad, pequeñas parcelas en manos de numerosos propietarios, que lentifican el proceso de adquisición del suelo para su urbanización, y, de otro, la existencia de una población residente en pequeñas viviendas rurales e infraviviendas que obligan a su expropiación y a su realojamiento, lo cual también supone un freno en el proceso de ejecución, sobre todo, cuando dicha situación no se ha considerado en el momento de la ordenación del espacio.

Por el contrario, los restantes planes parciales tienen ya realizados en 1979 proyectos de detalle para todas sus unidades urbanísticas y algunas de ellas están construídas en su totalidad o a falta de uno o dos bloques o de algún equipamiento.

Los factores que explican su realización, sin embargo, tampoco son homogéneos. En unas ocasiones, su terminación es fácil de interpretar, son actuaciones de los años sesenta, sobre espacios relativamente reducidos cuyo promotor es propietario del suelo (Peña Grande, Lacomá, la Dehesa de la Villa), y no encuentran ningún inconveniente en su proceso edificatorio. En otros casos, los proyectos realizados son mucho más complejos pero su finalización es posible por contar el espacio y el proyecto con una situación favorable a la actuación de los grandes promotores.

Así, se observa que una gran parte de los sectores concluidos son los promovidos por José Banús S.A. ya sea en sus fases de urbanización y construcción, o solamente en la de urbanización, entre la carretera de la Playa y la Vaguada. En ambas situaciones su intervención se ha realizado sobre un suelo vacío, sin ocupar previamente y en donde la estructura de la propiedad anterior contribuye claramente al proceso urbano, al vender de forma continuada los terrenos afectados por el planeamiento.

Con algunas diferencias en su estructura rural (87) y en su proceso de construcción, la realización de los espacios colectivos de Puerta de Hierro y Fuentelarreina también tienen su explicación en la actuación de su promotor, que ordena mediante proyectos de detalle todo el conjunto y favorece, al salvar esta fase del proceso urbano, la rápida construcción ejecutada en su mayor parte por otros agentes.

Por fin, en estas líneas de conclusiones a través de un rápido balance entre proyectos aprobados y realizaciones, no se puede eludir la ocupación que se hace en estos años de otros espacios que no han sido tratados a nivel del planeamiento de detalle. Entre ellos cabe reseñar que, en su mayor parte, corresponden a construcciones realizadas en zonas de edificación unifamiliar, que posiblemente se han servido de la política de hechos consumados, consentida por la Administración, principalmente, en los años sesenta.

Por otra parte, otros espacios construidos, sin que se haya obtenido información del proyecto de detalle, se corresponden con las promociones que completan el sector oriental de Valdezarza o las actuaciones más concretas de algunos edificios de equipamiento en el borde de la carre-

(87) Ver capítulo siguiente.

tera de la Playa (Escuelas profesionales del Sagrado Corazón) y en Mirasierra (Hospital Alemán, Colegios Montealto y del Prado o del Club de Mirasierra), cuya realización posiblemente ha debido de producirse tras la obtención de la licencia de construcción.

3.- EL PROTAGONISMO MUNICIPAL Y LAS NUEVAS MEDIDAS DE ORDENACION DE LOS AÑOS 80.

Al comenzar su gobierno el nuevo Ayuntamiento de Madrid, elegido en 1979, la situación que condiciona las medidas urbanas y el nuevo planeamiento de la ciudad deriva de la evolución que se produce a nivel conceptual del urbanismo y a nivel general de la política, economía y población desde mediada la década.

"Frente al urbanismo desarrollista y funcionalista de los años sesenta" existe "una nueva concepción del urbanismo que parte de considerar que los problemas y conflictos urbanos no son simplemente disfuncionalidades del sistema sino expresión de una problemática estructural en la que se oponen dos lógicas contrapuestas, una de las cuales, la de la producción, en última instancia del capital, es dominante e impone su propia lógica espacial" (88), coincidiendo este urbanismo progresista con el auge del movimiento ciudadano y las expectativas de la transición política. No obstante, esta concepción también entra en crisis y "frente a la planificación urbanista como transformación estructural de la ciudad se plantea ahora la acción puntual y frente a la pretensión de globalidad del urbanismo progresista, casi hipertrofia en ocasiones, se

(88) Tobío, C. "De lo global a lo puntual", en Alfoz nº 18/19, 1985, pp. 47-48, pg. 47.

circunscribe la planificación urbana a la forma física de la ciudad".

En este ámbito, el nuevo gobierno municipal "centra su política en el reequilibrio de la ciudad, asumiendo como problema la secular segregación espacial de ésta y sus graves consecuencias como expresión de las profundas diferencias de renta y condiciones de vida de los distintos grupos sociales, con la consideración de la ciudad como soporte de la actividad productiva" (89).

Este aspecto, la nueva política del Ayuntamiento, es conveniente considerarlo, no sólo por las novedades que suponen sus aportaciones, sino y sobre todo porque desde esta fecha la organización municipal desempeña un papel mucho más importante en las actuaciones de ordenación, reforzado por el Decreto 11/80 que devuelve a los Ayuntamientos las competencias en el proceso de planificación en detrimento de la intervención de otros organismos de la Administración.

El protagonismo municipal llega a ser tan notable que incluso ha condicionado la estructuración de este apartado de la investigación, ya que no resulta válido el esquema anterior de análisis, que primero se ocupa de las actuaciones generales y después de las particulares. Por ello, para esta etapa se opta por el estudio de las medidas anteriores a 1985 y más adelante, de las propuestas y desarrollo del Plan General aprobado dicho año.

La situación del planeamiento en el noroeste presenta ante el desarrollo de la nueva gestión urbanística, una ordenación bastante completa, a través de las diversas figuras analizadas, aunque en algunos sectores no es muy

(89) Leira, E. "Algunas notas sobre el avance del Plan de Madrid", en Revista de Arquitectura nº 235, 1982, pp. 25-31, pg. 25.

clara la situación, respecto a las posibilidades reales de ejecutar los planes y proyectos aprobados, al existir zonas en las que se prevé la remodelación de espacios ocupados por parcelaciones sin haber abordado el futuro de la población residente y qué mecanismos e instrumentos pueden utilizarse en caso de erradicación o de realojamiento.

Los conflictos más destacados entre el planeamiento y su ejecución derivan para cada unidad de actuación, fundamentalmente, de la actitud de los vecinos residentes en ellos. Las reivindicaciones se centran en la obtención de diferentes objetivos, según el nivel de satisfacción de la necesidad más elemental de una vivienda ya que cuando ésta está resuelta es cuando se reivindican otras necesidades, también elementales, pero más relacionadas con el nivel de calidad de vida urbana deseado.

Así, mientras en el Barrio del Pilar las reivindicaciones se organizan en torno a los espacios verdes y equipamientos, existiendo una fuerte resistencia al desarrollo del Centro Comercial de la Vaguada, en los espacios ocupados por viviendas marginales sometidos a remodelación, la resistencia se centra en ser erradicados de su lugar de residencia y su reivindicación en el realojamiento en condiciones adaptadas a su nivel económico.

En este sentido un importante antecedente lo constituye la actuación de los residentes en el borde sur del arroyo de la Veguilla que, tras varios años de oposición al Plan Parcial y de negociaciones con el Ministerio de la Vivienda y organizados como la Cooperativa de Peña Chica consiguieron la cesión de terrenos por las empresas Azagra S.A. y Trusco S.A. para la construcción de viviendas en el mismo sector, la cual en sus fases finales tuvo que correr a cargo del propio Ministerio, dada la escasa solvencia económica de la cooperativa.

Esta problemática del realojamiento existe en casi todos los polígonos de actuación localizados entre la Vereda de Ganapanes y Puerta de Hierro-Fuentelarreina, la Unidad Urbanística I y el Polígono A de Peña Grande, las áreas 1 y 2 del Polígono C del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, en los polígonos 22, 23 y 24 de la Veguilla y en la Ciudad de los Poetas, variando las circunstancias entre ellos según el tiempo que hace que ha sido aprobado el Proyecto de Ordenación de Volúmenes y según el control efectivo realizado en el seguimiento de su ejecución, ya que generalmente se comienzan a construir los espacios vacíos sin urbanizar aquellos sectores en los que se entra en conflicto con la edificación existente, permaneciendo el proyecto, en algunos casos, paralizado en espera de la expropiación o de la obtención de licencias que no llegan, al no estar resuelto el realojamiento ni las cesiones obligatorias del Ayuntamiento.

3.1.- Las medidas urbanísticas adoptadas por el Ayuntamiento entre 1979 y 1985 para solventar los problemas heredados.

La actitud del nuevo Ayuntamiento va dirigida, inicialmente al igual que para el resto de la ciudad, a gestionar soluciones para los problemas reivindicados por las asociaciones de vecinos, pero a los pocos meses de su gestión comprueba que ésta entra en contradicción con el planeamiento y las ordenanzas vigentes, llegando a constituir el Plan General de 1963, en palabras de E. Mangada "una barrera infranqueable para abordar una nueva política urbanística" (90).

(90) Mangada, E. "Prólogo: política urbana y Revisión del Plan", en Criterios y Objetivos para revisar el Plan General en el municipio de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, Temas Urbanos nº 1, 1981, 60 pp., pg. VII.

De tal modo, ve la necesidad de revisar el Plan General de Madrid, que esto pasa a ser un objetivo prioritario en la política municipal, mientras se mantienen como formas de gestión una serie de actuaciones que según J.M. Ezquiaga se encuadran en dos líneas, relacionadas una con "la modificación normativa de aquellos aspectos que se entendían más negativos del Plan General de 1963", y otra con "la reconducción a través de la negociación individualizada con los agentes inmobiliarios de situaciones concretas del planeamiento en ejecución" (91), estableciéndose en esta segunda línea convenios urbanísticos que alcanzarán una gran popularidad y que "durante un tiempo se convirtió en paradigma de la nueva gestión y en un modelo abundantemente imitado a lo largo de toda la geografía nacional. Ahora bien la experiencia de los "convenios urbanísticos" en Madrid es inseparable de las condiciones de excepcionalidad y emergencia en que surgieron".

Los convenios urbanísticos eran entendidos como "acuerdos entre promotores, propietarios de suelo, grupos vecinales y Ayuntamientos" y se desarrollan "como forma de gestionar los problemas urbanos, en aquellos puntos en que se detecta o denuncia una situación conflictiva o un estancamiento de promociones en marcha" (92) hasta que entra en vigor el nuevo Plan General de 1985.

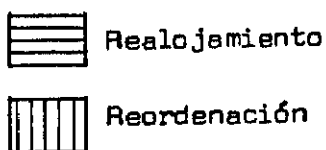
En la periferia noroeste este instrumento de gestión fue utilizado en todas las áreas con problemas, mencionadas más arriba, de tal modo que entre 1979 y 1985 se firman un total de ocho convenios (fig. 43) cuyo objetivo principal es el realojamiento, aunque también se persigue en alguno de ellos establecer una ordenación para los sec-

(91) Ezquiaga Domínguez, J.M. "De la recuperación de la ciudad a la articulación del espacio metropolitano", en *Alfoz* nº 62/63, 1989, pp. 91-116, pg. 96.

(92) Mangada, E. "Prólogo: del convenio urbanístico a la negociación colectiva en la gestión de la ciudad", en *El Urbanismo Heredado*, Ayuntamiento de Madrid, *Temas Urbanos* nº 3, 1981, 76 pp., pg. VI.



Sector afectado



- 1.- Polígono A de Peña Grande
- 2.- Unidad Urbanística I
- 3.- Mirasierra
- 4.- Supermanzana 2 C (La Veguilla)
- 5.- Supermanzana 1 C
- 6.- Polígono 23 V.V.V. (Peña Chica)
- 7.- Polígono 24 V.V.V. (Peña Chica)
- 8.- Ciudad de los Postas

FIG. 43.- Localización de los convenios urbanísticos suscritos por la Gerencia Municipal, los propietarios y los residentes (1979/85).

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. "El urbanismo heredado" 1981 y Gerencia Municipal de Urbanismo "Memorias de Gestión". Años 1981 y 1982.
Elaboración propia.

tores aún no consolidados y recuperar espacios libres obligando a las cesiones establecidas (93).

- El primer convenio suscrito el 30 de Noviembre de 1979, fue elaborado para resolver los problemas existentes en el espacio delimitado por la actual calle Ramón Gómez de la Serna, el Polígono A, derivados de la construcción sin licencia, de la no previsión del realojamiento y de no haberse procedido a la cesión de terrenos aprobada, que habían llevado a la paralización de las obras de urbanización y de edificación.

En esta situación se estableció un convenio urbanístico cuyas condiciones quedaron estipuladas en seis apartados en los que se concretan las condiciones en que quedan afectados los propietarios e inquilinos que pueden acogerse a la permuta de sus propiedades por otras nuevas según los baremos establecidos, diferentes según sean propietarios o inquilinos, o a la compra de las nuevas viviendas, recibiendo unas cantidades concretas por la propiedad existente -25.900 pesetas el metro cuadrado en planta baja construido, 7.560 pts/m² de suelo libre de edificación y 18.340 pts/m² si es en segundas plantas- o una indemnización de 500.000 pesetas en caso de ser inquilinos; las condiciones de las viviendas de realojamiento -entre 40 y 90 m² según el número de personas que constituyen la unidad familiar-; así como las condiciones o fases en que debe desarrollarse la urbanización y la edificación, y la gestión que debe desempeñar la Gerencia respecto al control o a facilitar las licencias de construcción si se cumplen las etapas suscritas.

Este convenio, a pesar de todas las precisiones, ha tenido un desarrollo bastante conflictivo al quebrar la

(93) Para las actuaciones del Ayuntamiento antes del Plan General de 1981 ver: Ayuntamiento de Madrid "El urbanismo heredado", ya citado y las Memorias de gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de los años 1981 y 1982.

empresa constructora, que originó la paralización del bloque de realojamiento durante 7 meses en el año 1982, y con ello todo el resto del proyecto sometido a la conclusión del mismo, y por la "desafortunada gestión de los técnicos directores de las obras", aunque se calcula que las 108 viviendas previstas para el realojamiento estarán terminadas en 1983. A estas dificultades se añade, además, la crisis económica por la que atraviesan los miembros mayoritarios de la Junta de Compensación, compuesta en su mayor parte por Cooperativas, que explican el retraso en el desarrollo de toda la actuación, totalmente concluida al terminar este trabajo.

- El segundo convenio urbanístico firmado el 18 de Diciembre de 1979, es el de la Unidad Urbanística I de Peña Grande que persigue como objetivos el realojamiento de la población residente en las viviendas que han quedado fuera de ordenación en el Plan aprobado, así como la obtención por parte del Ayuntamiento del 10 por 100 del aprovechamiento del Plan en cuanto que éste no estaba en ejecución cuando entró en vigor la Ley de Reforma del Suelo de 1975, y ésta no había sido contemplada cuando se aprobó el Proyecto de Reparcelación de 1979.

El convenio suscrito establece en su estipulación primera la valoración de las propiedades de los minoritarios y de los derechos arrendaticios y tasa en 4.650 pesetas el precio del metro cuadrado del suelo, en 20.000 pesetas el m2 construido de vivienda y en 10.500 pesetas el m2 de otras construcciones, estableciéndose también un fondo de 23.236.588 pesetas de ayuda complementaria para que puedan adquirir una vivienda, mientras que los inquilinos recibirán un millón de pesetas. La construcción para el realojamiento se efectuará en 5.470 m2 cedidos por el Ayuntamiento, ya sea mediante la intervención de la Junta de Compensación, ya por parte de los residentes.

Los siguientes apartados tratan de la expropiación de los no adheridos al convenio, de la cesión al Ayuntamiento de 11.510 m² de edificabilidad, correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad pendiente de ejecución, ya que hasta entonces se habían concedido algunas licencias y se habían construido algunos bloques residenciales. Se establecen las bases que deben cumplirse para obtener nuevas licencias de obra y se señalan las condiciones de urbanización y duración del convenio hasta que se cumplan todos los compromisos.

Este convenio urbanístico tuvo desde sus comienzos un cumplimiento calificado por la propia Gerencia Municipal como "muy puntual y riguroso" lo que llevó a adjudicar las 43 viviendas de realojamiento, 21 de ellas a cargo de la Junta de Compensación, en 1982 y a aprobar el Proyecto de Compensación el 27 de Julio de este mismo año.

En 1981 la dinámica en el establecimiento de convenios afecta de una manera más importante y variada a la zona de estudio. El 13 de Mayo se suscribe un convenio entre el Ayuntamiento y Juban S.A. y Comercial Mirasierra S.A. para conseguir una ordenación urbanística adecuada para el espacio no consolidado de Mirasierra, en el que se persiguen los siguientes objetivos:

- "1º) Mantenimiento del número máximo de viviendas establecido en el Plan de Ordenación de 1953, que suponía un total de 5.485, no superándose la densidad media de 25 viviendas/Ha.
- 2º) Recuperación de las zonas verdes y de equipamiento.
- 3º) Fijación de las cesiones que con carácter gratuito, libre de cargas, gravámenes y ocupantes se hacen al Ayuntamiento de Madrid.
- 4º) Superar las cuestiones litigiosas producidas por las diversas interpretaciones de Planeamiento existentes en el sector".

Las cuestiones en litigio que venían siendo denunciadas por la Asociación de Vecinos del núcleo inicial de Mirasierra desde 1971 ponían de manifiesto que la empresa promotora aprovechaba la desaparición del Plan original de los archivos oficiales y la reposición de otro plan que mermaba la zona verde y ampliaba la zona de construcción en altura para construir cada vez más bloques y no respetar la situación inicial propuesta.

El convenio urbanístico firmado el 13 de Mayo establece entre sus acuerdos:

- 1.- Unas determinaciones complementarias a las vigentes en el planeamiento fijándose un número máximo de 3.932 viviendas en la zona de edificación abierta y 1.553 viviendas unifamiliares; la edificabilidad se limitará a 352.966,10 m² en uso comercial y oficinas.
- 2.- La elaboración y la tramitación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de un Plan Parcial para el desarrollo del Sector no consolidado de Mirasierra, que se dividirá para su ejecución en dos polígonos y
- 3.- la cesión al Ayuntamiento de Madrid, en aplicación del coeficiente del 10 por 100 del aprovechamiento medio, de 36.275,80 m² de edificabilidad en uso residencial y 9.031 m² de edificabilidad en uso comercial y oficinas, destinándose estos últimos a equipamientos y servicios públicos.

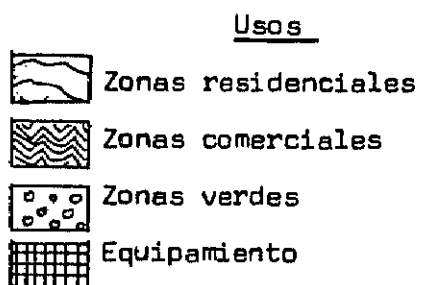
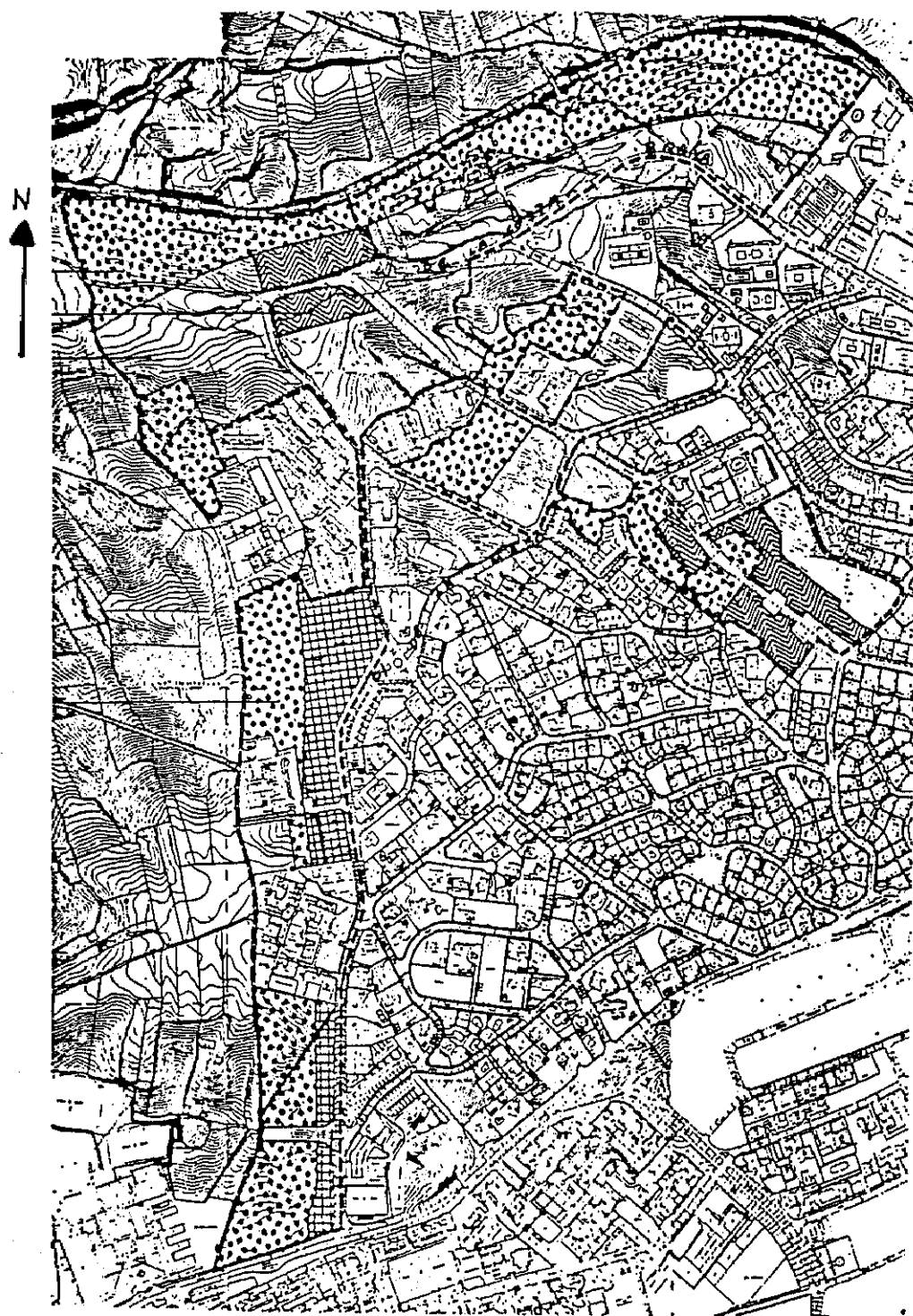
En cumplimiento de este Convenio urbanístico la Gerencia Municipal de Urbanismo redacta un Plan Parcial para el sector no consolidado de Mirasierra que recoge los objetivos señalados precisando algunos de ellos con más detalles y dividiendo, para su desarrollo, el espacio ordenado en dos polígonos de actuación. El uno es discontinuo y engloba las parcelas aún no edificadas, localizadas entre

la calle Masó y la calle Costa Brava, más el centro cívico-comercial de la calle Nuria (fig. 44), con una superficie total de 334.164 m² en la que se precisa la nueva disposición de volúmenes y se señala el destino que habrá de darse al suelo, manteniendo para la zona del centro cívico-comercial de la calle Nuria la ordenación aprobada el 27 de Octubre de 1976, ya que se respeta el diseño en planta, aunque se modifica su número, que se limita a la planta baja más dos alturas excepto en los cuatro edificios de uso residencial que tendrán una más.

Entre tanto, para el espacio localizado más al norte, incluidos en el polígono 2, de 278.520 m² se establecen las propuestas generales de uso del suelo, a respetar por una futura ordenación de volúmenes, definiendo la superficie residencial, en la que se edificarán 808 viviendas, la zona comercial y la de oficinas, que fueron ligeramente modificadas por COPLACO, por entender este organismo que no se ajustaban al inicial Plan Parcial de 1953, antes de ser aprobadas el 14 de Julio de 1982 (cuadro nº 9).

- Otro convenio urbanístico es el que permite que siga su desarrollo la Ciudad de los Poetas. Este se suscribe el 7 de Julio de 1981 tras la iniciación en 1979 de los trámites de expropiación por parte de la Junta de Compensación "Dehesa de la Villa", con vistas a formalizar las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y la ejecución de la urbanización, sin haberse planteado el problema de la vivienda de la población afectada.

La intervención del Ayuntamiento se dirige a mediar en el problema del desalojo, así como a rediseñar el viario previsto, llegándose a adoptar los siguientes acuerdos: realojar en tres edificios construidos por la Junta de Compensación a los residentes que opten por este sistema o sino indemnizarlos; suspender la tramitación de la expropiación, excepto de los que no se acojan a la fórmula de



0 ————— 200 m

FIG. 44.- Delimitación de las áreas de actuación urbanística y calificación del suelo vacante en Mirasierra en 1981.

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo "Memoria de la Gestión en 1981"

CUADRO Nº 9

SUPERFICIES DE LOS DIVERSOS USOS ESTABLECIDOS POR
EL PLAN PARCIAL PARA EL SECTOR NO CONSOLIDADO DE MIRASIERRA
(1981).

USOS	Superficies m2		Total
	Polígono 1	Polígono 2	
- Zona verde y de equipamiento (cesión).	160.126	142.120 *(158.620)	302.246 *(318.746)
- Cesión de viales.	48.780	14.880	63.660
- Edificación abierta:			
- Residencial en parcela Ayunt.	9.460	12.960	22.420
- Privada	78.638	81.760 *(65.260)	160.398 *(143.898)
- Comercial	18.800	8.160	26.960
- Oficinas	-	18.640	18.640
- Edificación unifamiliar	18.360	-	18.360
Superficie total	334.164	278.520	612.684

* Datos modificados por COPLACO en 1982.

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo. "Memorias de Gestión de 1981 y 1982". Elaboración propia.

realojamiento; la Gerencia Municipal estudiará la modificación en la parte sur del Plan Parcial de la Ciudad de los Poetas y la Junta de Compensación presentará, más tarde, un Proyecto de Reparcelación; y, finalmente, se establecen tres fases para terminar la urbanización de todo el polígono urbanístico.

- Para resolver el problema del realojamiento que afecta a la población de las viviendas marginales de la parte norte de la Veguilla, se suscriben dos convenios encadenados dado que en los conjuntos afectados la Inmobiliaria Peña Grande S.A. es la que tiene mayor representación y se admite por parte del Ayuntamiento que la cesión obligatoria del 10 por 100 de aprovechamiento se trasvase de uno a otro espacio.

El convenio suscrito para la zona sur se centra fundamentalmente en tres apartados: el realojamiento de las 178 familias que residen en viviendas que quedan fuera de ordenación desde la aprobación del Proyecto de Ordenación de Volúmenes en 1973, mediante la construcción de viviendas de Protección Oficial por la Junta de Compensación o, en su caso, la indemnización a razón de 13.500 pesetas el metro cuadrado de vivienda; el establecimiento de las bases de urbanización; y el acuerdo de las cesiones obligatorias, 11.268 m² edificables de los que el Ayuntamiento cede 2.708 m² para el realojamiento.

Estas cesiones se realizarán en los terrenos localizados entre en el espacio anterior y la carretera de la Playa, que adolecen de déficit de equipamientos. De esta manera, se llega al acuerdo de terminar la urbanización de éstos con aparcamientos, aceras y zonas de juegos de niños, construir un centro cívico y ceder las edificabilidades de los bloques que aún no estaban contruídos, uno de los cuales es aprovechado por el Ayuntamiento para construir 108 viviendas para residentes del sector (fig. 45). A cam-

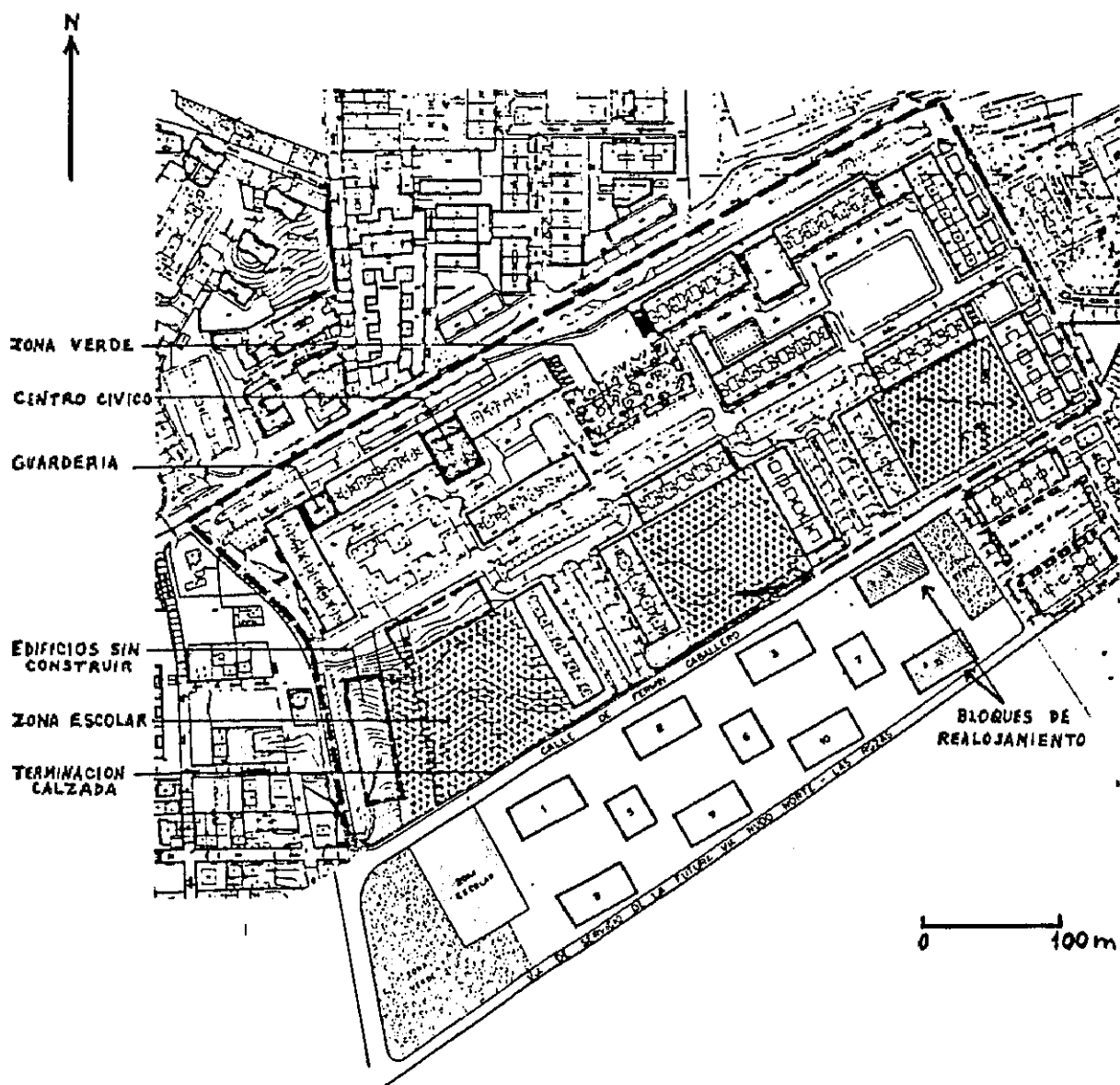


FIG. 45.- Localización de las actuaciones acordadas en el convenio urbanístico de 26 de Noviembre de 1981 para el espacio de la Veguilla.

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo "Memoria de Gestión del año 1981".

bio, el Ayuntamiento se compromete, para compensar el exceso de las cesiones, a aportar dos parcelas en el Polígono de Francos Rodríguez, fuera del ámbito estudiado.

Finalmente, los convenios establecidos para la zona de Peña Chica, los polígonos 22, 23 y 24, han sufrido procesos muy variados a pesar de una situación inicial muy semejante. En el sector oriental, el polígono 22, junto a la Vereda de Ganapanes, ya se ha indicado que las reivindicaciones de los residentes se desarrollan desde el inicio de los 70, estando en 1978 en realización el proyecto del edificio de realojamiento para 85 familias que se acogen a la Normativa de Viviendas Sociales (94) y su construcción se realiza entre 1980 y 1982 adjudicándose las viviendas este mismo año mientras el resto del polígono continúa en una situación problemática al quedar afectada su parte norte por zonas verdes y la red arterial, y al tener prevista la Oficina de la Revisión del Plan General el mantenimiento de las viviendas unifamiliares de la zona sur.

En el central, el polígono 23, a pesar de tener aprobado su proyecto de Ordenación de volúmenes desde 1975 y su Proyecto de Urbanización desde 1976, aún no se ha resuelto, en 1982, el realojamiento de las 180 familias afectadas ante las dificultades de la Junta de Compensación y de su socio mayoritario la Cooperativa San Enrique, de ahí que se negocie el mantenimiento, mediante operaciones puntuales de remodelación, "de las viviendas unifamiliares existentes en el área central del Polígono, la construcción pública de viviendas para el realojamiento de 60 residentes en la zona sur sobre terrenos y edificabilidad a ceder por la Cooperativa San Enrique", así como autorizar que se ter-

(94) Esta actuación tuvo un tratamiento particular desde sus inicios. Para su diseño los arquitectos Bravo Durán, C., Contreras Merino, P., Martínez Ramos, J. y Miguel Rodríguez, J.L. de, quisieron tener en cuenta la población a la que iba dirigida acostumbrada a vivir en viviendas unifamiliares con patio y proyectaron viviendas con entrada por una galería interior alrededor del patio, que fueron aceptadas por los miembros de la Cooperativa Peña Chica como una buena solución. Ver Rev. Arquitectura nº 226, 1980, p. 52 y nº 237, 1982, pp. 23-28.

mine de construir el bloque paralizado por no tener licencia y la urbanización de ese sector sur.

Un año más tarde, en 1983, se firma un convenio con COVIDE (Cooperativa de Economistas) como propietaria que es de la parte norte de los terrenos, para crear una unidad de actuación autónoma, el subpolígono 23 B y se propone el realojamiento de los residentes en un bloque mientras el Ayuntamiento se compromete a desalojar a los ocupantes de esta unidad de actuación (95).

El sector occidental, el polígono 24, parece que ha llegado al establecimiento de un Convenio urbanístico, firmado por la Junta de Compensación, con la Cooperativa Batalla del Salado como propietario mayoritario, el 31 de Marzo de 1980, de una manera algo más sencilla, comprometiéndose la Junta a realojar a los 50 residentes en viviendas cuyo precio de repercusión será de 25.000 pesetas/m² a pagar en 25 años. Con una indemnización a los propietarios de 7.500 pts por m² de suelo, 15.000 pts el m² construido de vivienda y 12.000 pts el m² de otros usos, y a los inquilinos de 750.000 pts o el descuento de 250.000 pesetas si desean acogerse al realojamiento. Esas viviendas deben realizarse en la primera fase junto con la urbanización que permite su acceso. Finalmente se señala que para que el convenio tenga validez tienen que acogerse a él el 80% de los afectados.

De las restantes actuaciones del Ayuntamiento que afectan directamente al desarrollo urbano del noroeste se pueden diferenciar aquellas que tienen como finalidad la mejora de las condiciones de equipamiento y urbanización de ámbitos concretos y reducidos, de la que intenta modificar el planeamiento de una gran superficie para redistribuir los usos. Entre las primeras se pueden mencionar el establecimiento de un programa de ejecución para obras de

(95) Area de Planeamiento Diferenciado nº 8.8, Plan General de Ordenación de Madrid, 1985.

urbanización pendientes en el barrio del Pilar; a cargo de su Junta de Compensación, que han sido realizadas en 1982; "las gestiones precisas para obtención de suelo municipal o formalización de cesiones existentes" para el emplazamiento de un centro de Educación Especial en la Ciudad de los Poetas; un centro escolar en Mirasierra y equipamiento educativo en la Vaguada; y la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la denominada anteriormente área 9 del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero.

A la segunda corresponde la redacción del Plan Especial de Reforma Interior de Peña Grande, como revisión al Plan Parcial aprobado en 1960, al no haber sido adoptado al Plan General Vigente ni a la Red Arterial aprobada en 1972, sumándose, por otra parte, "la falta normativa de mecanismo de gestión del propio Plan que viabilizase la obtención de zonas públicas de equipamiento, con objeto de conseguir como imagen urbana final la de un área equilibrada en servicios" (96).

La revisión es realizada por la Gerencia Municipal en 1981 que señala como objetivos prioritarios:

- 1.- La conservación de la trama urbana y la tipología de edificación en las zonas consolidadas.
- 2.- Dotación de infraestructura de servicio directo a la zona y solución al impacto de otras que sirviendo áreas extrañas a ésta generan servidumbre a su paso por ella.
- 3.- Solución a los problemas de infravivienda actual, con realojo de los residentes en la misma zona.
- 4.- Obtención de suelo para equipamiento, del que la zona es altamente deficitaria.

Para conseguir estos objetivos se diferencian tres sectores en los terrenos incluidos en el antiguo Plan y

(96) Ayuntamiento de Madrid "Memoria de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo 1981", pg. 197.

que permanecían sin afectar por el planeamiento de detalle posterior (fig. 46). El sector A afecta a la Colonia de Peña Grande y su extensión hacia el norte hasta la Colonia Baena, sobre un total de 107 hectáreas con un parque de 1.767 viviendas y 6.714 habitantes. Entre las propuestas que se realizan se encuentra la articulación de un sistema de actuación que permita obtener suelo para equipamiento de carácter local implicando un cambio en la calificación actual del suelo mediante la localización de zonas de residencia colectiva y la localización de zonas de actividades generadoras de empleo, presentando unas condiciones de uso y edificabilidad que suponen el paso de 66,7 Ha a 41,42 de superficie residencial unifamiliar, y de 1,1 a 12,6 Ha de superficie residencial colectiva, incrementando el número de viviendas potenciales en 520. A estas superficies se suma la zona de equipamiento y zona verde que se aumenta en 10 Ha incluyendo el suelo del nuevo sistema general de la ciudad.

El sector B afecta a las antiguas colonias de Valdeconejos y la Suerte en un total de 35 Ha y con una población de 3.063 residentes. En él se propone el mantenimiento de la morfología, la reordenación del sistema viario para recuperar suelo para dotaciones locales y la creación de un eje cívico comercial en las calles de Nueva Zelanda-Isla de Oza, incrementando el número de viviendas en 74 al aumentar la capacidad edificatoria en dicho eje.

El sector C, sobre 28 Ha afecta a las viviendas que existen a lo largo del camino de Peña Grande y a los conjuntos de Belmonte y el Quemadero, dejándose su ordenación para la tramitación conjunta con el Plan General también en revisión.

La tramitación de esta propuesta, mediante su presentación a información pública fue realizada el mismo año, pero a la vista de los resultados, de los trabajos contra-

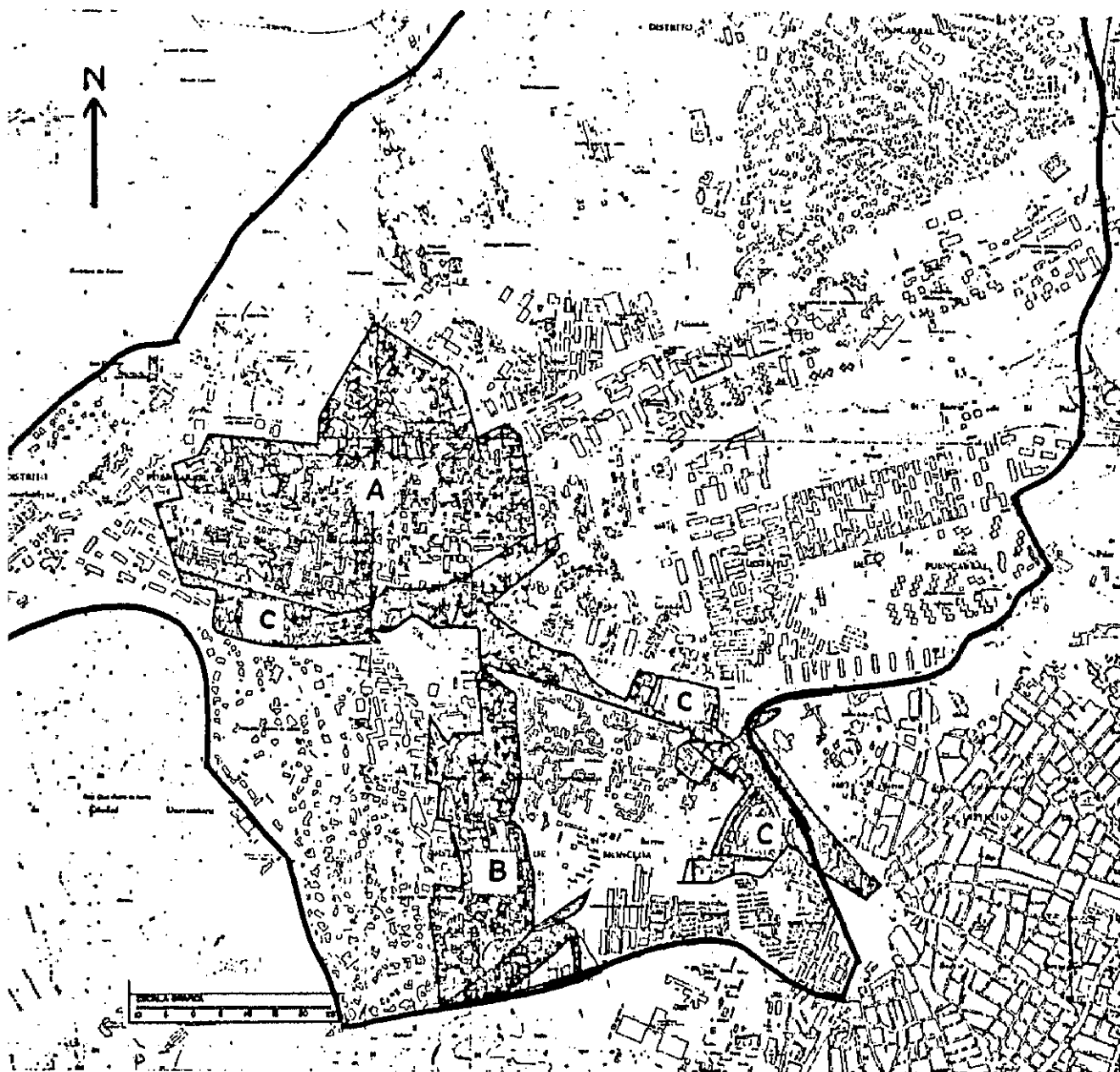


FIG. 46.- Superficie afectada por el Plan Especial de Reforma Interior de Peña Grande de 1981 y sectores diferenciados para su estudio y aplicación.

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo. Memorias de Gestión de 1981 y 1982.

tados a equipos externos a la Gerencia y por criterios del propio Departamento del Planeamiento, esta revisión queda paralizada y pasa a formar parte de los trabajos incluidos en la revisión del Plan General de Madrid, sin que llegue a ser recogido en el nuevo Plan en sus aspectos generales al establecerse para Peña Grande y Valdeconejos la calificación regulada por la ordenanza 2 "Preservación de colonias", aunque en sus bordes y en el sector C se propongan algunas áreas de actuación.

Así pues, cuando es aprobado el Plan General en 1985, las condiciones que existen en el noroeste, a nivel de planeamiento, son las que se derivan de los proyectos aprobados antes de 1979 y que permanecen sin concluir, y las relacionadas con los convenios suscritos, algunos de los cuales ya han empezado a realizarse durante el proceso de elaboración y consulta del Plan General, sin que existan diferencias notables entre las gestiones analizadas y las nuevas propuestas al partir todas ellas de un mismo equipo municipal.

3.2.- La llegada del Plan General de 1985 y sus propuestas de intervención para la estructuración de la periferia noroeste.

En efecto, los convenios suscritos, y aún sin ejecutar, coinciden en el tiempo con la presentación del Avance de la Revisión del Plan General, realizada en 1982, el cual, según su Director E. Leira, "pretende alcanzar, pues la satisfacción de las necesidades sociales y ofrecer, además mediante las medidas urbanísticas de estructuración y ordenación de la ciudad una mayor funcionalidad y eficacia del sistema productivo" (97).

(97) Leira, E. "Algunas notas sobre el avance del Plan de Madrid", Rev. Arquitectura nº 235, 1982, pp. 25-31, pg. 28.

Para conseguirlo se proyecta un Plan que en términos conceptuales "se caracteriza por ser integrado y a la vez selectivo y por realizarse desde y para la gestión, como instrumento y acto en sí mismo, de gobierno de la ciudad. Integrado en la medida que adopta el espacio, la estructuración de la ciudad en su conjunto y la ordenación de las distintas partes en sí y entre sí como objeto específico del análisis e intervención urbanística". Selectivo en cuanto que "concibe la intervención de forma selectiva, mediante acciones puntualmente localizadas en el espacio y que rompen con una concepción, abstracta y falaz, de una intervención homogénea de la ciudad ... desde una concepción que contemple los efectos que sobre los procesos urbanos tendrán las distintas acciones, por difusión en un entorno inmediato o por inducción en ámbitos mayores". El objetivo central del Plan es resolver los problemas de la ciudad existente mediante la adopción de una serie de medidas que responden a los objetivos de cambiar el sistema de relaciones entre las partes de la ciudad y los usos desarrollados en ellas.

Cuando se aprueba el Plan General el 7 de Marzo de 1985 (98) el tema central es "terminar la ciudad" y "la transformación se centra en "la recuperación de la idea de la ciudad" cuya instrumentación no se establece a partir de una política urbanística global sino que se encomienda básicamente a las operaciones urbanas que constituyen el aspecto central del contenido propositivo del Plan ... Se plantea, además, que el "cuerpo físico" de la ciudad pasa a ser el objeto primordial del Plan, recobrando la ordenación en línea con el urbanismo tradicional un mayor protagonismo. Se propone en definitiva la actuación puntual sobre la forma urbana" (99).

(98) El Plan General de Madrid ha sido ampliamente analizado, comentado y criticado desde diversos puntos de vista, en sus aspectos generales y concretos desde el momento en que fue expuesto el Avance en 1982, quedando recogidas muchas de estas opiniones en las revistas de Arquitectura, Ciudad y Territorio, y Alfoz.

(99) Tobío, C. "De lo global a lo puntual", en Alfoz nº 18-19, 1985, pp. 47-48, pg. 47.

Estas actuaciones puntuales van dirigidas a la consecución de la continuidad entre las distintas partes que en caso de las periferias es un objetivo prioritario, ya que si, por una parte es necesario "terminar con el abandono crónico de los barrios, dotándoles de la estructura urbana y los servicios básicos necesarios de los que carecen y modificar sus funciones respecto a la ciudad en su conjunto, localizando en ellos la mayor parte de los equipamientos singulares de nueva planta y de las operaciones urbanas que se emprendan" (100), sobre todo, "es preciso romper su aislamiento y su absoluta dependencia del centro, reforzando las relaciones intra-periféricas" y, en este sentido se indica que "los cambios en la estructura se han de producir por transformaciones en determinados elementos existentes y mediante la adición de otros, para completar la ciudad y mejorar su funcionamiento integrado" acometiéndose los cambios propuestos mediante cuatro vías instrumentales (101).

En la periferia noroeste, durante el período de redacción del Plan, existen todos los problemas señalados como resultado de las diversas formas de producción existentes desde los comienzos de su ocupación, constituyendo una periferia cuyas características corresponden a la ciudad inacabada: paquetes de edificios aislados, superposición desordenada de tipologías en áreas de remodelación con problemas de realojamiento, discontinuidad y escasez de una red viaria de intercomunicación entre las diferentes zonas residenciales y con la ciudad, mantenimiento de vacíos intersticiales, escaso equipamiento, etc.

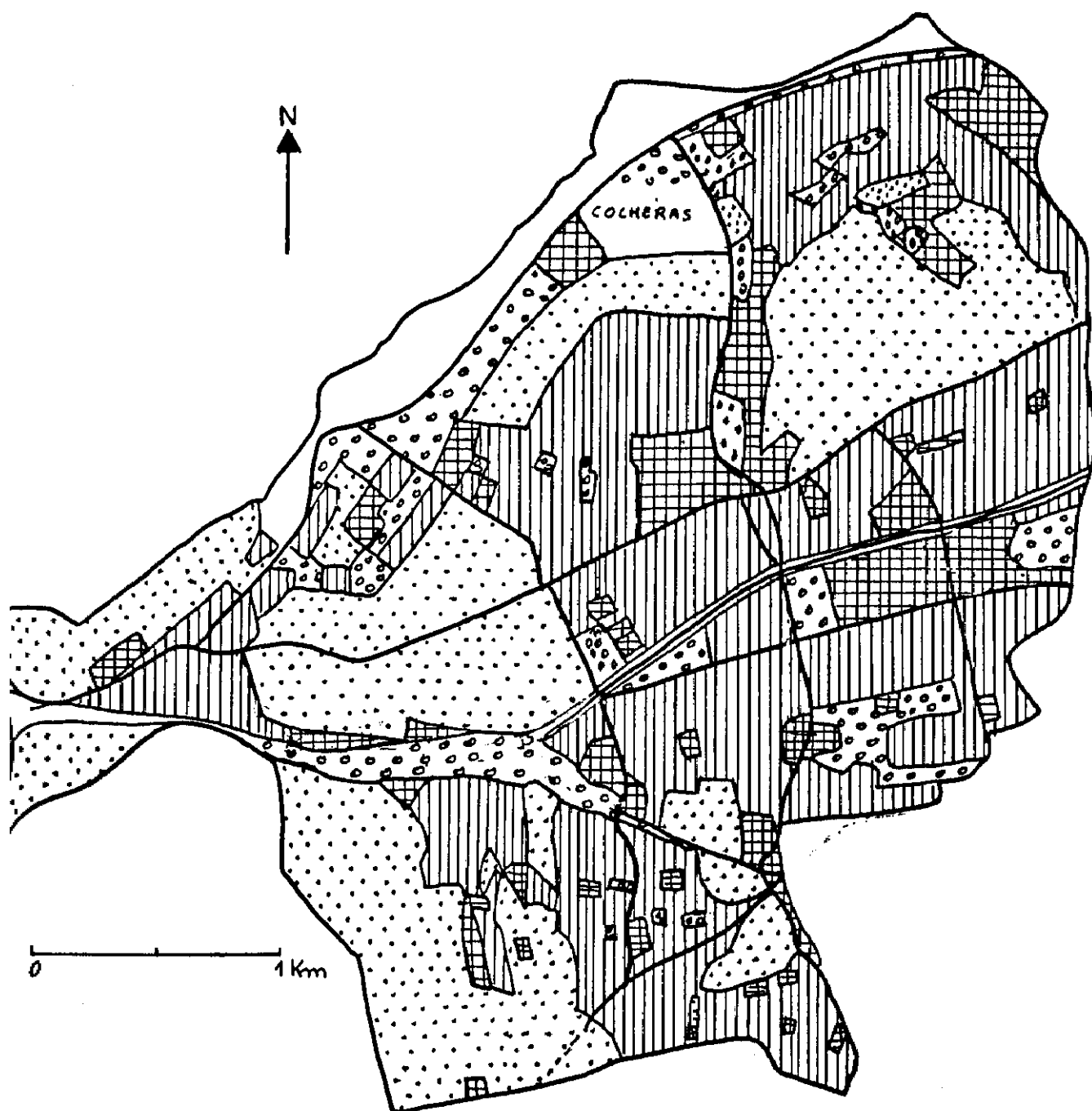
(100) Ayuntamiento de Madrid "Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985", Memoria General, 330 pp., pg. 99.

(101) Estas cuatro vías, grandes operaciones, fundamentalmente en acciones de infraestructura, operaciones intermedias, que integran diversas áreas de intervención, los sistemas urbanos, y las modificaciones en el patrón especial de usos son ampliamente tratados en los capítulos 12-23 de la Memoria del Plan General.

En estas circunstancias, el nuevo Plan, en su intención por adoptar medidas de intervención a escala global, cuando afecta a la estructuración de la ciudad, y a escala media y puntual, para establecer soluciones a áreas con problemas más concretos, proyecta sobre el noroeste el desarrollo de la estructura urbanística mediante un viario distrital radial y transversal y la ocupación de las zonas residenciales de los intersticios y bordes como sutura y remate de la estructura actual (fig. 47).

Las intervenciones previstas sobre el espacio estudiado se concretan en:

- a) La malla viaria que estructura el N-O y cierra la M-30, incluida como una de las cinco grandes operaciones de infraestructura.
- b) Definición de doce Areas de Planeamiento Diferenciado (A.P.D.) que recogen las determinaciones heredadas del Plan General anterior y que reciben distintos tratamientos según la ordenación parcial prevista en ellas y su mayor o menor concierto con la nueva calificación o con la afectación de la malla viaria indicada para estructurar esta zona.
- c) Cinco operaciones de actuación sobre suelo urbano, de las cuales cuatro pertenecen a una misma operación intermedia ya que corresponden a una "concepción integrada de un conjunto de Areas de Intervención colindantes asociadas a su vez a acciones que por su localización y potencial impacto complementario encierran así mismo efectos estructurantes", y
- d) Delimitación de un área de actuación en suelo urbanizable programado (fig. 48).



Usos





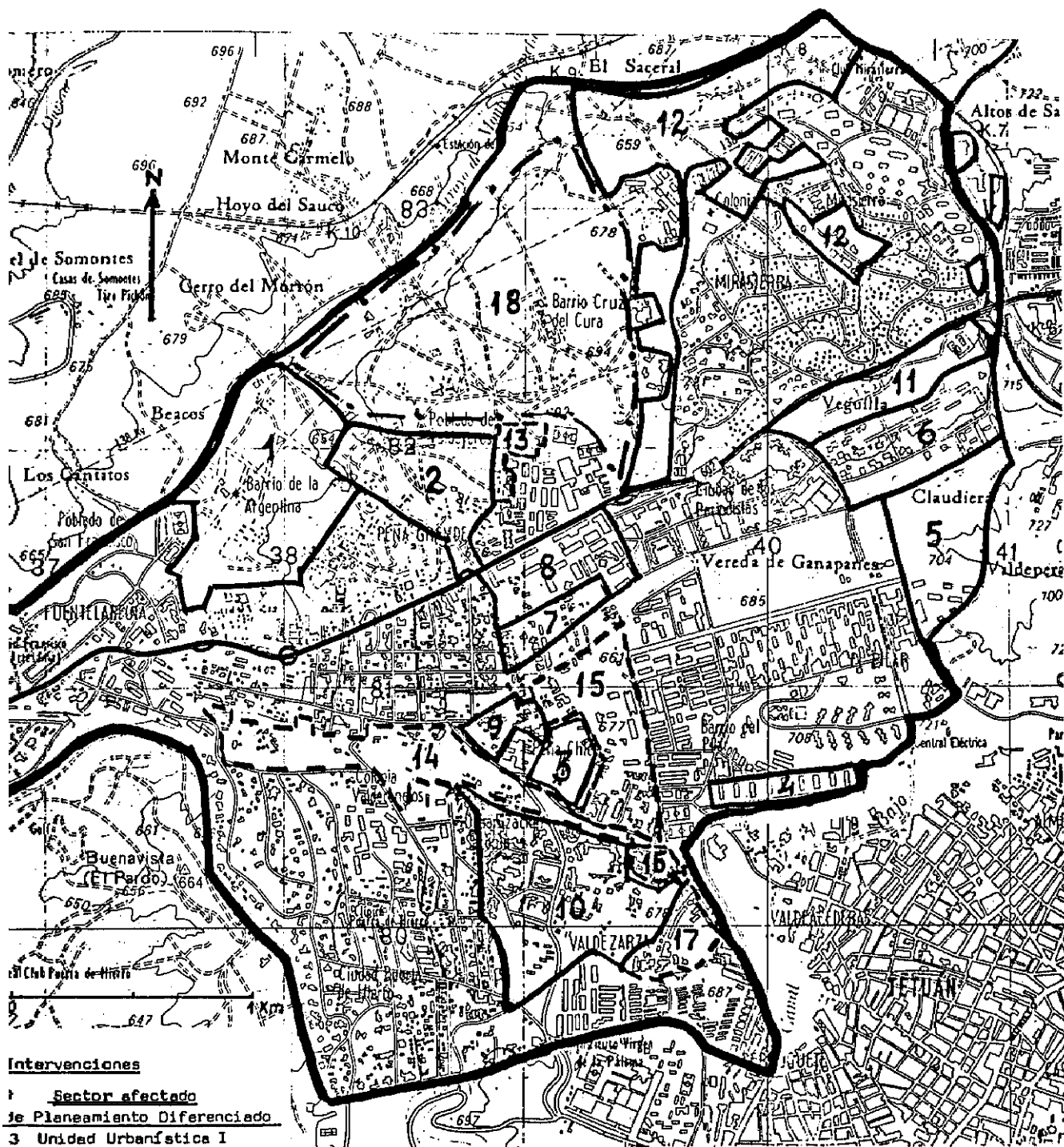
-  Edificación unifamiliar
-  Edificación colectiva abierta
-  Zonas de equipamiento y servicios
-  Zonas verdes

FIG. 47.- Calificación del suelo en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.



Intervenciones

1 Sector afectado

de Planeamiento Diferenciado

- 3 Unidad Urbanística I
- 4 Polígono A de Peña Grande
- 6 Polígono 23 B del Sector V.V.V.
- 18 Supermanzana 1 del Bº del Pilar
- 13 Supermanzana 6 (Polg. 11) del Sector V.V.V.
- 10 Supermanzana 7 del Sector V.V.V.
- 6 Supermanzana 2 C del Sector V.V.V.
- 5 Parcela noroeste de Peña Grande.
- 7 Polígono 24 del Sector V.V.V.
- 3 Ciudad de los Poetas
- 9 Polígono 26 (supermanz. 9) del Sector V.V.V.
- 1 Sector no consolidado de Mirasierra

planes de Actuación sobre suelo urbano

- 4 Colonia de Lacombe
- 8 Arroyo de los Pinos
- 7 Vereda de Ganapanes-Peña Chica
- 7 Cerro Belmonte
- 8 Emerenciana Zurilla

planes en suelo urbanizable programado

- 21 Sector Arroyo del Fresno

LÍMITES

- A.P.D.
- O. A. suelo urbano
- . - . A. suelo urbanizable

FIG. 48.- Localización de las intervenciones propuestas para el espacio estudiado por el Plan General de Ordenación de Madrid de 1985.

La malla que estructura el N-O y cierra la M-30.

Esta propuesta parte de la base de que es más importante desarrollar una malla viaria que comunique las diversas áreas residenciales entre sí, ahora desagregadas, y con la ciudad, que el cierre de la M-30 entendida como autopista, canal de paso de vehículos hacia otras zonas. Para ello propone tres vías transversales E-O y tres vías radiales de dirección N-S (fig. 49).

Las vías transversales se concretan en la carretera de la Playa existente. La vía de la Vaguada, inserta en una zona en donde se constata la discontinuidad de la ciudad a cuya unión y remate debe contribuir, se diseña en tres tramos que implican la reordenación de los distintos sectores que atraviesa, modificando la calificación de autovía propuesta en la Red Viaria de 1972, pero aceptando su trazado, reforzando, por otra parte, la calle Monforte de Lemos que se une a la vía de la Vaguada en el sector de Peña Chica. Por último, se establece la vía prolongación de Sinesio Delgado, de nuevo trazado, que enlaza el borde sur con la Castellana.

Las vías de dirección N-S son, al este, la prolongación de la calle Ginzo de Limia hacia el sur, hasta enlazar con el sector de Tetúan. En el centro, reforzando la avenida de Betanzos y resolviendo su enlace con la Vereda de Ganapanes al norte de la carretera de la Playa, un eje que llega a la vía del arroyo del Fresno, y al oeste, una vía que conecta el sector norte de Peña Grande y Lacoma con Saconia a través de la Veguilla-Peña Chica, completándose esta malla en la parte más occidental con la avenida de Nueva Zelanda que enlaza con la anterior en el sur de Saconia.

Las propuestas realizadas para las doce Áreas de Planeamiento Diferenciado no implican necesariamente grandes

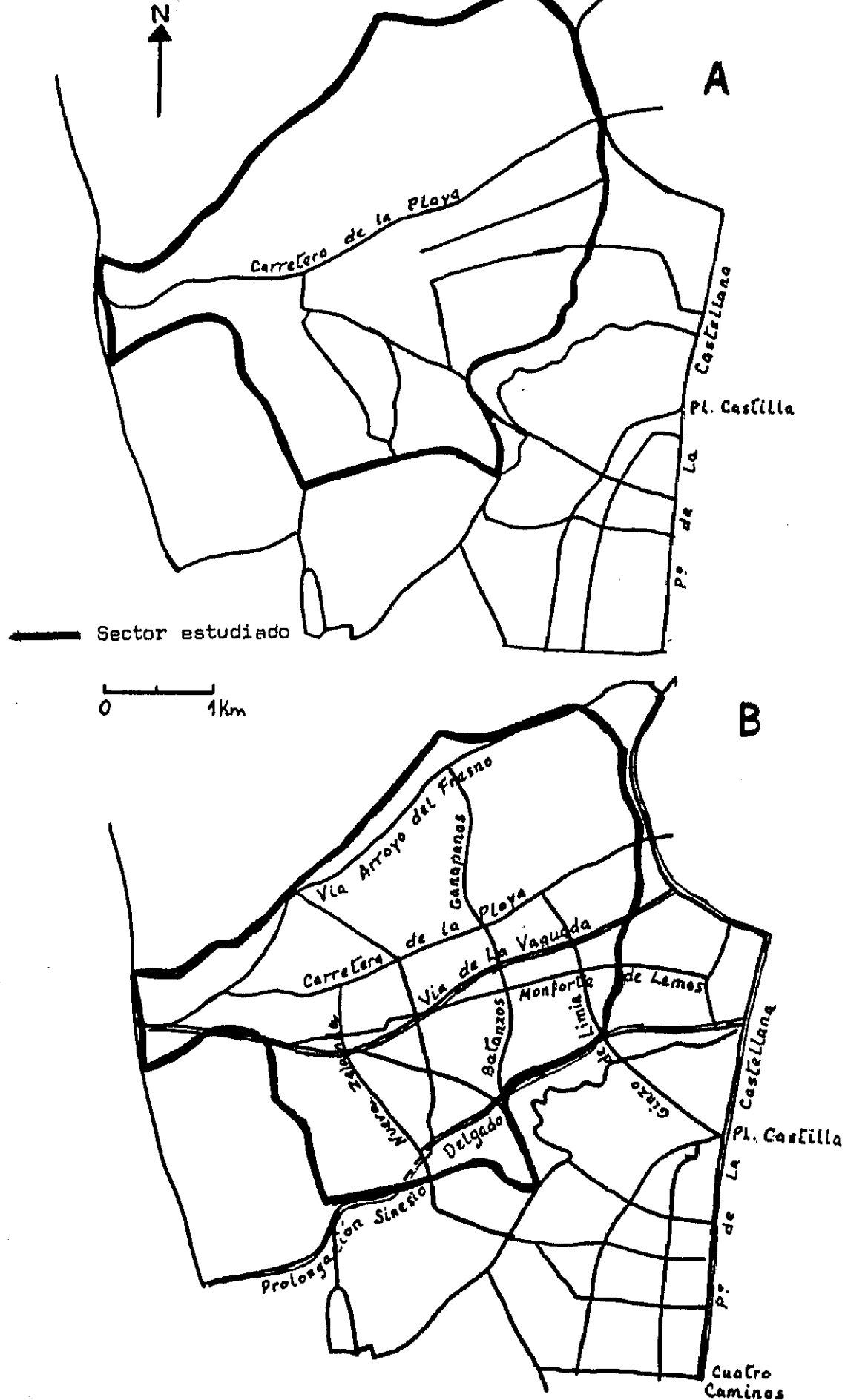


FIG. 49.- Situación en 1982 (A) y Ordenación de la Red Viaria propuesta para el Noroeste de Madrid en el Plan General de 1985 (B).

Fuente: Mapa Topográfico Nacional. Hoja de Madrid 1/50.000, 1982 y Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985.

alteraciones en las calificaciones anteriores. Algunas derivan de los cambios proyectados para la red viaria, ya sea por la eliminación de la Red Arterial de 1972, y, por ende, de su zona de protección, que deja esos espacios libres, ya sea por el nuevo trazado que invade zonas calificadas con otros usos.

En otras áreas establecidas, sin embargo, el Plan General lo que hace es precisar las características que estando aprobadas aún no han sido ejecutadas, y matizar algunos cambios en las zonas libres y de equipamiento.

Las Áreas de Planeamiento Diferenciado (102) que sufren pequeñas y fáciles modificaciones son por una parte, la Unidad Urbanística I y el Polígono A de Peña Grande y el sector de Peña Chica, afectadas las tres por el nuevo trazado viario y, por otra, el límite sur del barrio del Pilar, el sector noreste de la Vaguada, el conjunto residencial Peña Grande-La Playa y los terrenos de la Veguilla, que ven modificado algún aspecto de su equipamiento.

La Unidad Urbanística I de Peña Grande modifica su trazado en dos zonas. Una, en su límite oeste, al trazarse la nueva vía del arroyo del Fresno, aunque ello no implica grandes cambios al proyectarse sobre la antigua zona de protección a la red viaria, y otra, en su interior, al suprimirse una calle por razones topográficas -grandes desniveles- y pasar a zona verde ese espacio.

El Polígono A de Peña Grande cambia en su límite norte el uso de la zona de protección a la red viaria, que desaparece, por el de zona verde pública y compensa en estos terrenos la superficie de equipamiento, a la vez que

(102) Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1985. En total son 12 Áreas de Planeamiento Diferenciado (A.P.D.) las que afectan al espacio estudiado que según el orden establecido para su análisis son 8-3, 8-4, 8-8, 8-18, 8-13, 8-10, 8-5, 8-6, 8-7, 9-3, 8-9 y 8-1.

se propone mejorar la conexión con las zonas edificadas adyacentes.

Por último, los terrenos de Peña Chica, afectados por la vía urbana de dirección norte-sur, cambian ligeramente la localización de su equipamiento.

En un sentido similar, en cuanto a la puntualidad y sencillez de gestión, se realizan las modificaciones del equipamiento en el sector sur del barrio del Pilar, lindando con la nueva vía de prolongación de Sinesio Delgado al señalarse en el Plan que sobre las cubiertas de los locales comerciales, a localizar entre los bloques residenciales, se dispondrán plazas con zonas ajardinadas. Y en los terrenos localizados al oeste del centro comercial de la Vaguada al calificar con mayor precisión los espacios libres y establecer con detalle las superficies de cesión de equipamiento educativo (14.083 m²), de zona verde y libre (53.645 m²), vial (26.097 m²) y servicios urbanos (21.547 m²).

En este grupo de actuaciones concretas, también tienen cabida tanto las propuestas que afectan a la zona noreste de la avenida de la Vaguada (Ilustración) (supermanzana 7), que precisan que el uso comercial se localizará en un solo edificio de dos plantas en vez de los dos previstos para no ocupar más espacio, y que el equipamiento cultural pasa a educativo, teniendo que adquirir el Ayuntamiento los 2.280 m² al no ser de cesión; como las realizadas para las superficies del Conjunto Residencial de Peña Grande y de los terrenos de la Veguilla al producirse cambios de parcela de equipamiento a zona verde pública.

En todos estos cambios los propietarios de los terrenos no sufren ningún tipo de carga, sino que es el Ayuntamiento el que se compromete a realizar el ajardinamiento y adecuación de las nuevas zonas verdes, así como a adquirir por compra estas nuevas zonas si no corresponden a

terrenos de cesión. En el resto de las obras las características de actuación se ajustan a los convenios urbanísticos suscritos con anterioridad.

Otras modificaciones de mayor envergadura e incidencia en la estructuración general del espacio son las que se realizan en aquellas A.P.D. cuya zona residencial es la interesada ya que esta situación implica un estudio de las nuevas zonas a edificar para compensar los volúmenes afectados, al respetarse la edificabilidad aprobada. En total son dos Areas de Planeamiento Diferenciado las así afectadas. Una es la zona residencial programada para el espacio ahora delimitado por el encuentro de las futuras avenida de la Vaguada y la del arroyo de los Pinos, antiguo camino de Peña Grande, y por la calle de nuevo trazado que desde la Ciudad de los Poetas llevará a Lacoma, es decir, el antiguo polígono 24 de la Veguilla.

En este espacio los cambios más importantes se producen al trazarse esta última calle sobre superficies calificadas de uso residencial, lo que obliga al Plan a establecer una compensación. La solución propuesta por el Plan es concertar la edificación al oeste, en terrenos calificados para equipamiento y se reserva para este uso la parcela próxima a la calle en cuestión, quedando los espacios residuales de borde de calles como zonas verdes (fig. 50), y modificándose con todo ello la localización del bloque de realojamiento pero manteniéndose en los restantes aspectos el convenio firmado.

La otra es la Ciudad de los Poetas en donde los cambios se originan por la desviación hacia el norte de la vía que la recorre en dirección E-O y que en el Plan enlaza con la prolongación de Sinesio Delgado. En este trazado se produce una pérdida de edificabilidad que se compensa al este, sobre la zona de antigua protección a la red viaria

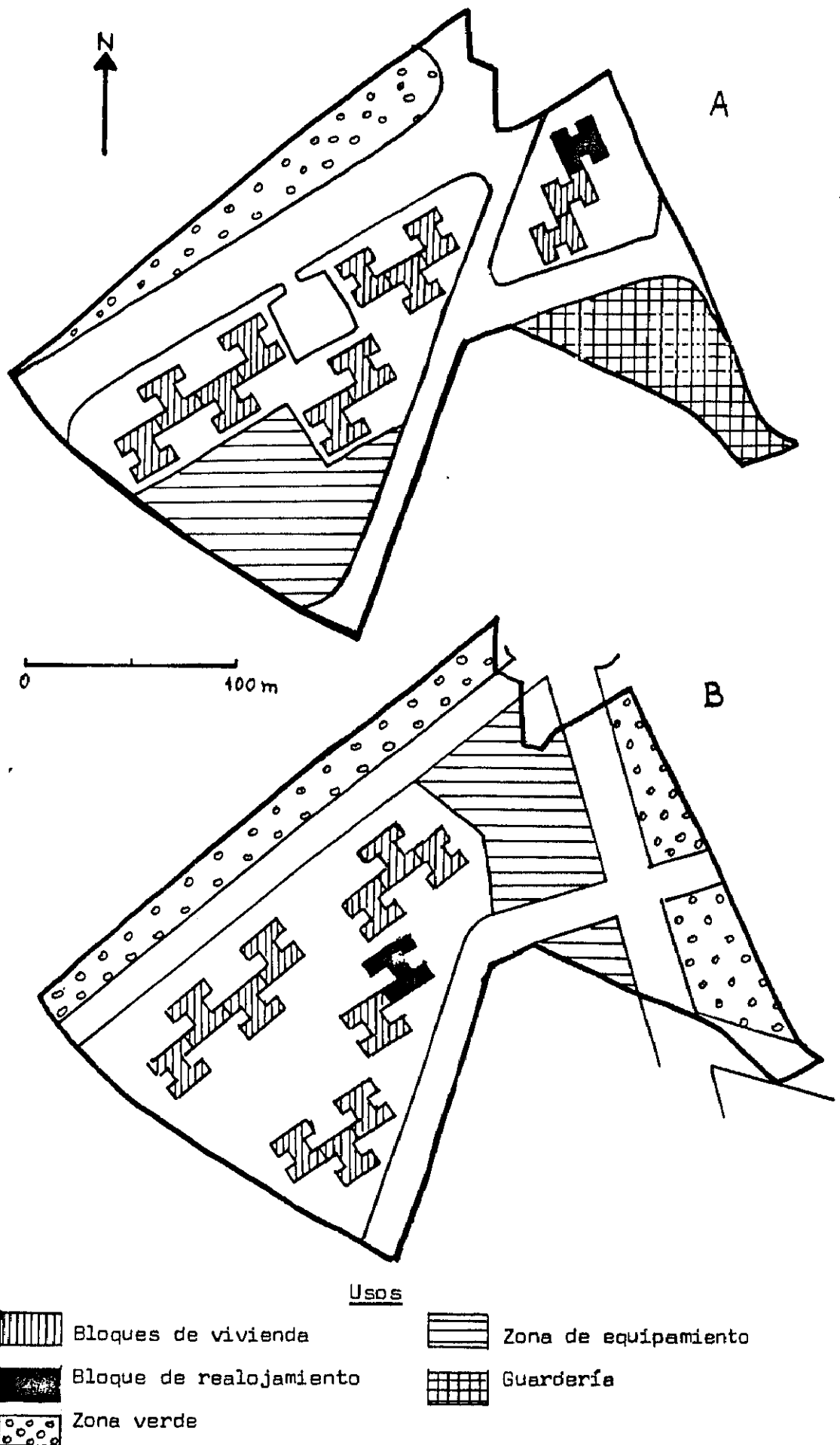


FIG. 50.- Disposición de volúmenes en el sector occidental de Peña Chica en 1982 (A) y modificación realizada por el Plan General de 1985 (B).

ahora suprimida. Para su ejecución deberá realizarse un Estudio de Detalle de iniciativa municipal que especifique la nueva disposición. Por otra parte, se reorganiza el uso de otras parcelas proponiendo un centro integrado de equipamiento en el sureste y la calificación de espacios libres públicos en el borde sur por considerar inadecuada las condiciones para el uso deportivo previsto.

Con otros tipos de intervenciones se actúa en el Area de Planeamiento Diferenciado localizado al sur de la carretera de la Playa, frente a Mirasierra, en terrenos de Comercial Mirasierra S.A. (supermanzana 9 de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero) y en el sector no consolidado de Mirasierra del mismo promotor. En la primera, además de fijarse el desarrollo de un centro de salud en la zona de equipamiento, el hecho más llamativo es el cambio de uso comercial y espacios libres, localizados en el este en los proyectos anteriores, por uso residencial y terciario, precisamente en un momento en que se elevan los precios de suelo de este último uso, al considerarse que el uso comercial no es necesario por la cercanía del Centro Madrid 2 de la Vaguada. Este espacio, al igual que el anterior, se estima que debe ser objeto de un Estudio de Detalle que especifique la distribución de su edificabilidad, a elaborar en el primer cuatrienio después de ser aprobado el Plan.

En la segunda se tratan las modificaciones que introducen la vía del arroyo del Fresno en el Sector no consolidado de Mirasierra, al dejar libre el espacio previsto para protección vial en el Plan anterior y se concretan algunos aspectos que no estaban implícitos en el convenio ni en el Plan Parcial de 1981. De este modo se especifica que la edificabilidad máxima comercial del polígono 2 es de 8.620 m² y de terciario es de 15.000 m², suponiendo la cesión del aprovechamiento medio del 10% 36.275 m² que

equivalen a 80 viviendas en el polígono 1 y 82 en el dos, y se incluyen en la delimitación de la zona de equipamiento dos parcelas de uso terciario que permanecían vacantes en el interior de la ciudad satélite.

Las actuaciones para sectores de suelo urbano ocupados parcialmente por infraviviendas constituyen la tercera forma de actuación prevista para abordar los problemas de noroeste. En estos sectores se establece la necesidad de elaborar un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior que analice sus posibilidades ya que son superficies que carecen de un Plan Parcial o que no han sido revisados ni ordenados en su desarrollo. A este grupo corresponde la actuación prevista para la zona norte de la Colonia Lacoma (103) y las intervenciones propuestas en su conjunto como una Operación intermedia en el sector del Arroyo de los Pinos, Peña Chica-Vereda de Ganapanes, el Cerro Belmonte y (el antiguo barrio del Quemadero) Emerenciana Zurilla (104).

En la zona norte de la Colonia Lacoma se propone la necesidad de realizar un Estudio de Detalle de iniciativa privada que ordene la zona de viviendas marginales de la calle Julio Calvo y el espacio localizado más al norte. Para ello, en el futuro estudio debe abordarse el problema del realojamiento y de la cesión de 6.400 m², además de resolverse los enlaces con las vías urbanas que permiten el acceso.

Las cuatro intervenciones restantes tienen previstas su ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa pública a realizar durante el primer

(103) Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Normas Urbanísticas T. II, Actuación en suelo urbano, ED. 8/4.

(104) Plan ... Normas Urbanísticas T. II, Actuación en Suelo Urbano Urbano PR 8/8, PR 8/7, PR 9/7 y PR 9/8.

cuatrienio. Los objetivos que se persiguen difieren como consecuencia de la situación existente y del uso programado. En el arroyo de los Pinos se pretende realizar una intervención para estructurar el noroeste de la ciudad por medio de un sistema de espacios libres mediante el desarrollo de un eje diagonal que sigue el antiguo arroyo hasta enlazar con la cornisa de Tetuán al este, que permita recuperar la imagen de colonias unifamiliares a los sectores próximos, entendiéndola como una operación de borde y previendo en su interior el reequipamiento de Peña Grande con un centro integrado y otras dotaciones con fachada al parque, que resuelva, en cierto modo, las deficiencias puestas de manifiesto en el PERI elaborado en 1981 (fig. 51), y el diseño de un amplio bulvar que sirva de parque público.

En la zona de Peña Chica el objetivo principal es ordenar un sector semiconsolidado y heterogéneo con viviendas unifamiliares e infraviviendas y algunos bloques con la necesidad de resolver el realojamiento de algunas familias, diferenciando para ello dos zonas: la norte, que mantendrá una red viaria que enlaza con la del barrio del Pilar siguiendo su trazado, y la zona sur que mantendrá la trama original de Peña Chica con un trazado perpendicular al futuro bulvar del arroyo de los Pinos (fig. 52).

En el Cerro Belmonte y Emerenciana Zurilla se persiguen objetivos semejantes como son el mantenimiento de una estructura residencial de baja densidad apoyándose en la morfología y parcelación existente y previendo en el conjunto de las dos zonas el realojamiento de todos los residentes, diseñando, por otra parte, un trazado que se ajuste a la prolongación de la calle Sinesio Delgado, que discurre entre ambos núcleos, y que enlace con las zonas de su entorno inmediato.

Resta por señalar las características que afectan a la Actuación propuesta sobre el suelo urbanizable programa-

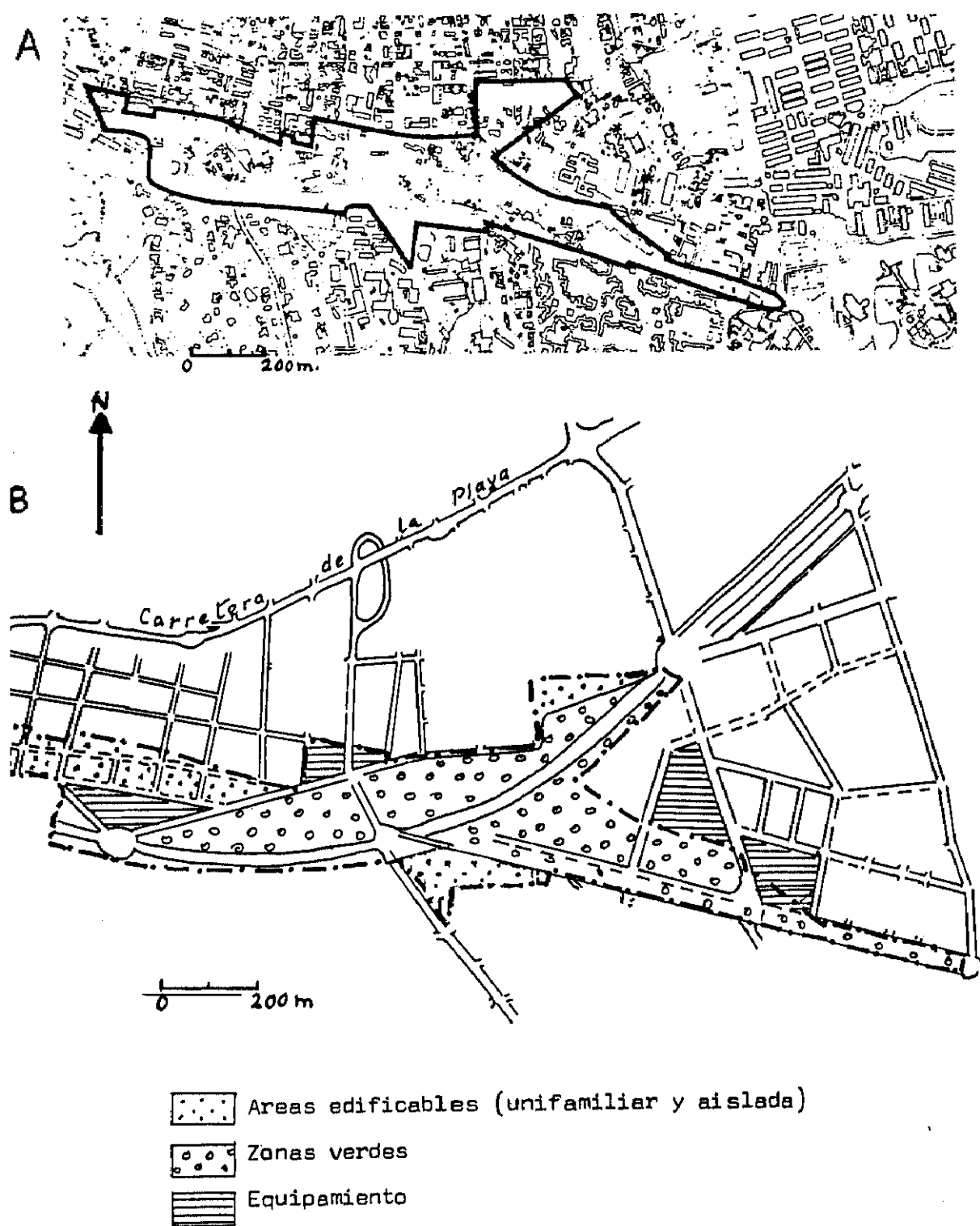


FIG. 51.- Delimitación (A) y propuesta de un Plan Especial de Reforma Interior para el sector del Arroyo de los Pinos (1985) (B).

Fuente : Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985.

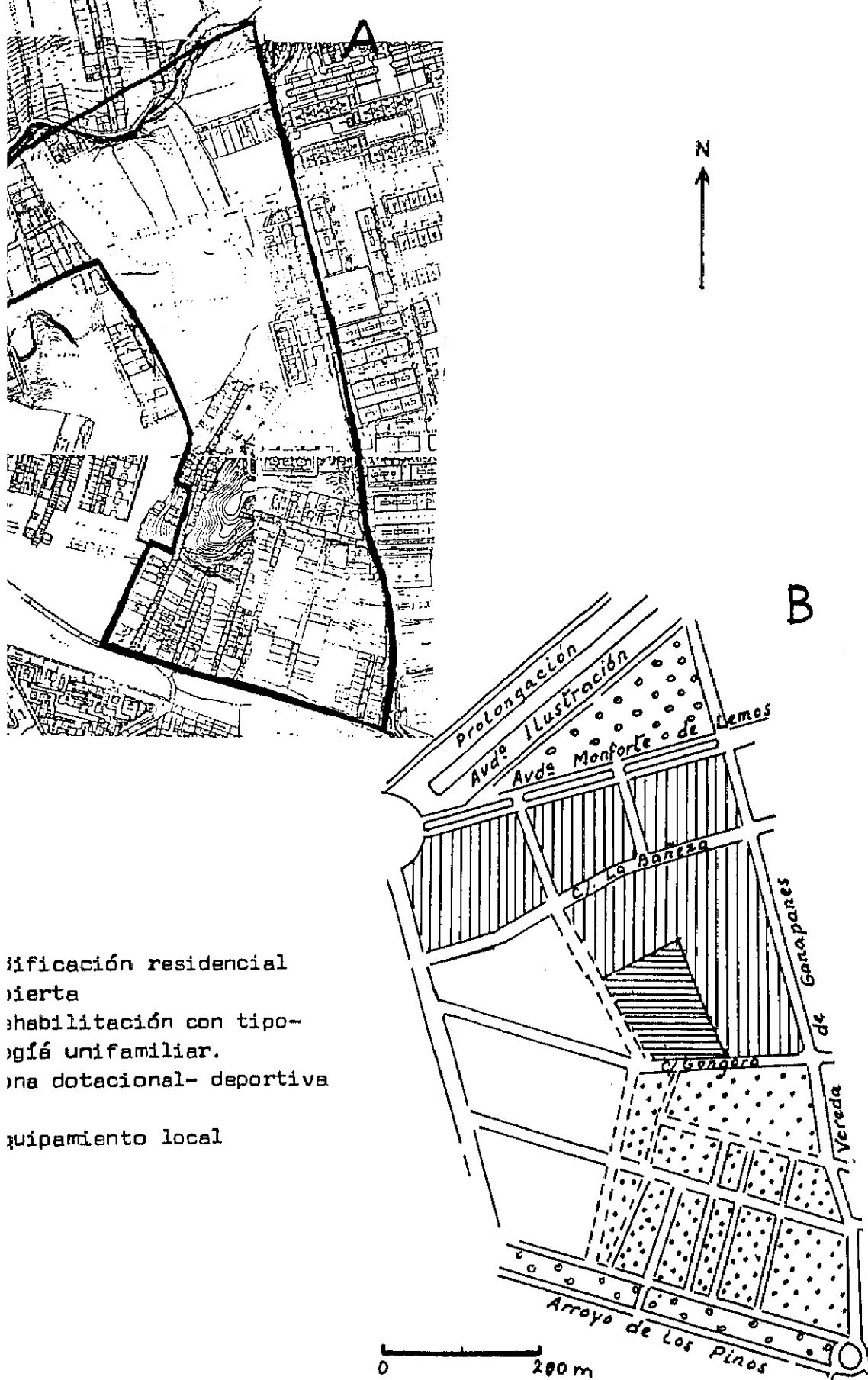


FIG. 52.- Delimitación (A) y Ordenación propuesta para un Plan Especial de Reforma Interior del sector oriental de Peña Chica (B)

do en el sector del Arroyo del Fresno (105). Sobre este espacio se propone la ordenación mediante un Plan Parcial de iniciativa privada, a realizar también en el primer cuatrienio con vistas a conseguir primordialmente tres objetivos: ordenar una zona de viviendas de Protección Oficial para frenar la tendencia desarrollada en el noroeste de dirigir la promoción exclusivamente a capas de renta alta, rematar el borde norte de la ciudad en un sector que permanece ajeno a la producción urbana, excepto en sus formas marginales, y buscar la conexión entre Mirasierra y Peña Grande por su borde exterior ya que hoy están "configuradas como tejidos aislados "colgados" de la carretera de la Playa".

Como normas a respetar por el Plan Parcial que se redacte se señala la estructura viaria principal que conecte Mirasierra y Peña Grande, previendo una malla E-O/N-S adaptada a la topografía. El uso, principalmente residencial, unifamiliar y colectivo de viviendas protegidas y libres, será compatible con el uso terciario-comercial que se estructurará en dos polos, el arroyo del Fresno y la Vereda de Ganapanes, éste como centro comercial integrado, y zonas de reserva de equipamiento que, para evitar los problemas de otras áreas periféricas, como por ejemplo el barrio del Pilar, no deben ser marginales sino que deben de estar integradas en el tejido urbano (fig. 53).

3.3.- El relativo grado de cumplimiento del Plan General.

Desde la perspectiva actual, cuando ya se ha cumplido el primer cuatrienio, puede afirmarse que las actuaciones previstas han comenzado a desarrollarse sólo en parte ya que son varias las que permanecen sin realizarse o se encuentran en fase de tramitación.

(105) Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985. Normas Urbanísticas T. II. Actuación en Suelo Urbanizable Programado. 1-21.

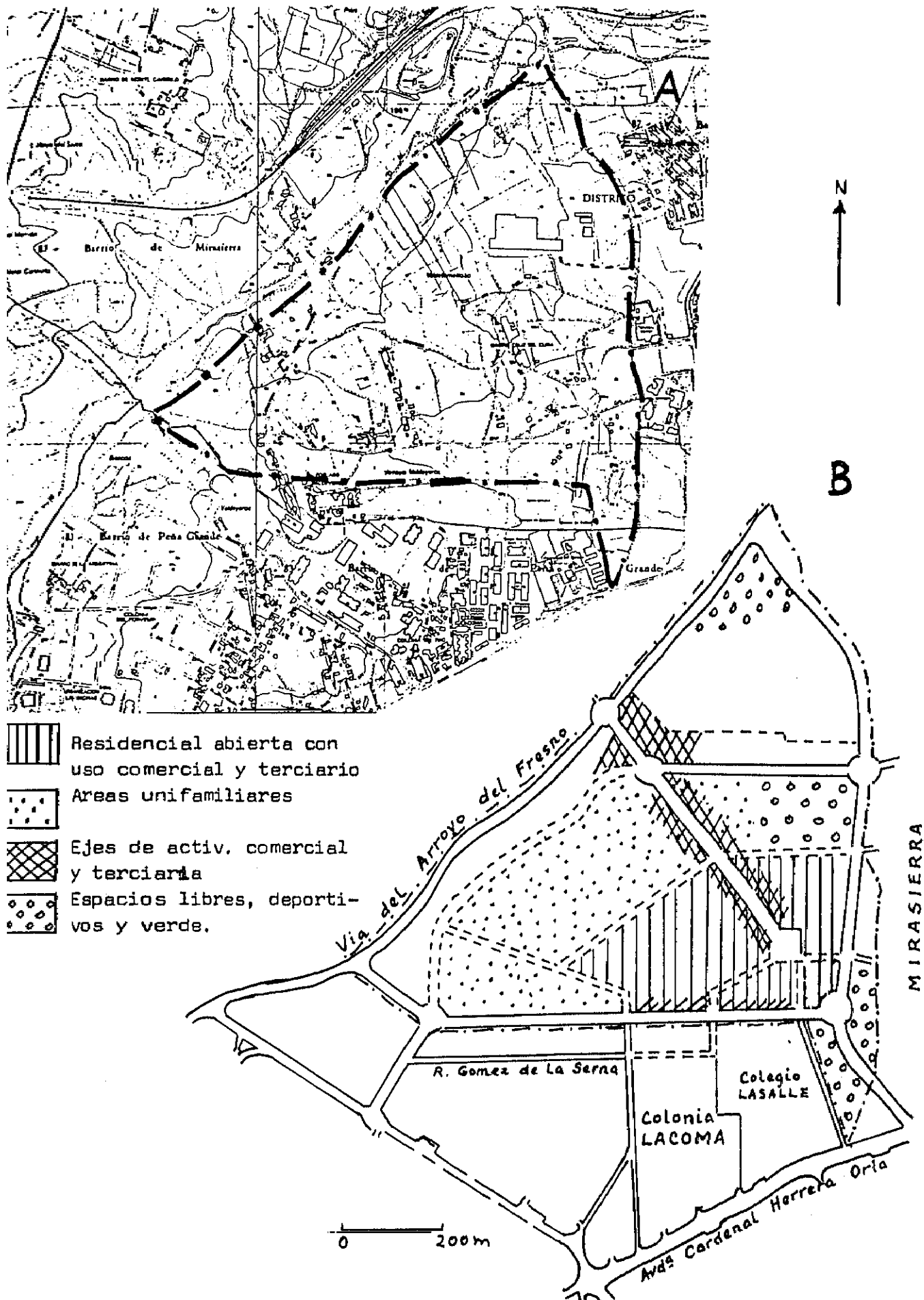


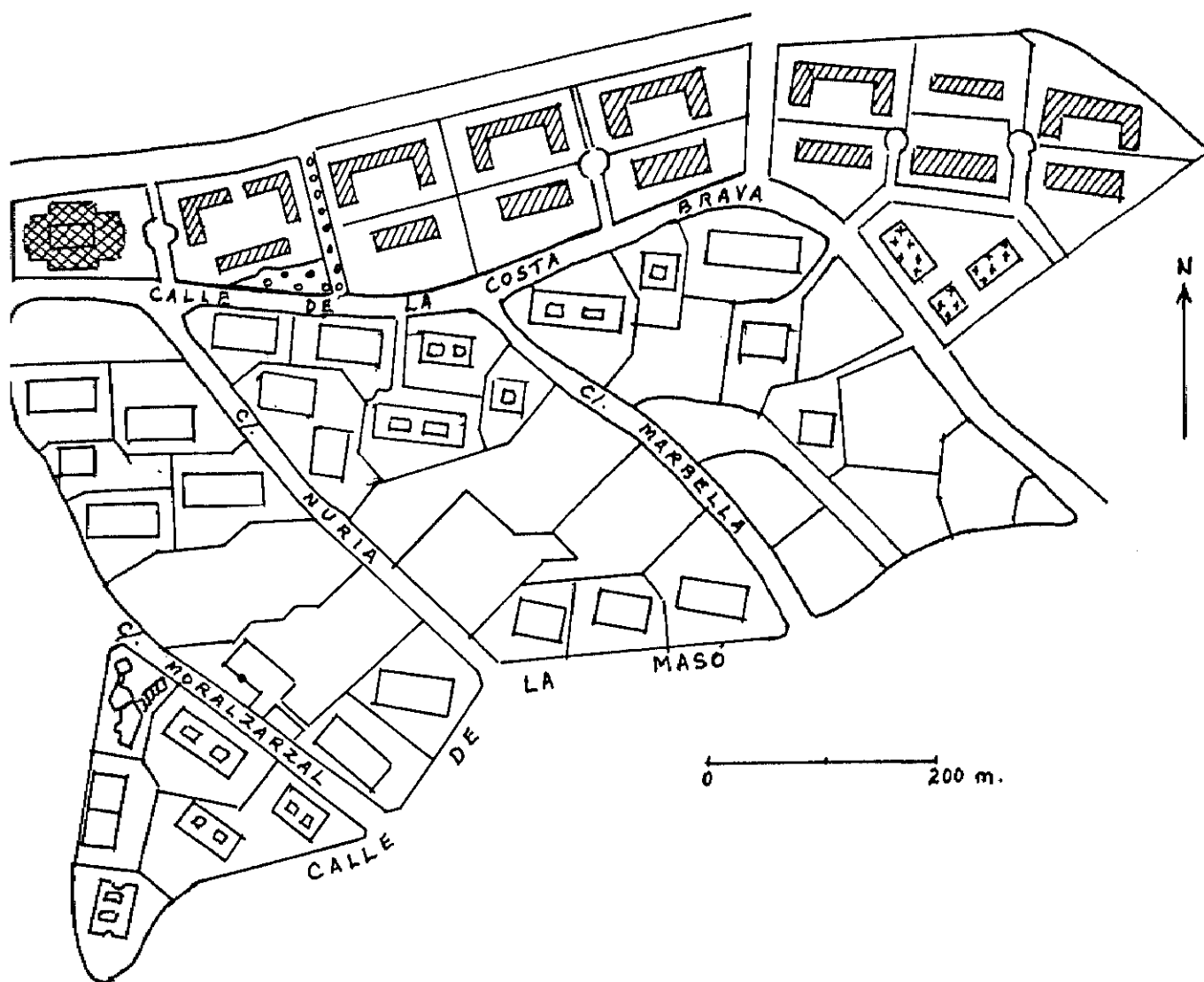
FIG. 53.- Delimitación (A) y Propuesta de Ordenación y calificación de un nuevo Plan Parcial para el sector del Arroyo del Fresno (B).

Los primeros Estudios de Detalle que ordenan algunas de las Areas de Planeamiento Diferenciado en sus zonas modificadas y el Suelo Urbano Programado como zona de operación puntual, se propusieron en un plazo bastante breve. El primero en ser aprobado, inicialmente en Diciembre de 1985 y definitivamente en Marzo de 1986 es el del "Polígono 2 del Plan Parcial del Sector no consolidado de Mirasierra" promovido por Comercial Mirasierra S.A. que propone una superficie a ocupar por la edificación de 131.162 m², respetando la edificabilidad y el número de viviendas establecidas en el Plan General.

La ordenación aprobada distribuye los volúmenes en 6 bloques con patios interiores y 9 sin patios, con ocho plantas con 64 viviendas en los de mayor ocupación y 30-32 en los más pequeños, previendo un edificio comercial de dos plantas y tres edificios de cuatro plantas para uso terciario en los límites occidental y oriental respectivamente (fig. 54).

Un segundo Estudio de Detalle aprobado, es el propuesto para el área de actuación localizada en el sector norte de la Colonia Lacoma, promovido por una Junta de Compensación sobre una superficie de 40.907 m², unos dos mil más que los señalados en el Plan General, según se explica en su memoria como resultado de ajustar los límites de la propiedad y el sector. Su aprobación definitiva es el 10 de Diciembre de 1987, habiéndose producido más tarde un cambio nominal de promotor que en la actualidad es Juan Cano Peñalara S.A.

La propuesta de este estudio implica la remodelación de las viviendas de la calle Julio Calvo, previendo el realojamiento de la población en un bloque de viviendas de unos 70 m² a ejecutar durante la primera fase, para crear en el espacio libre resultante un parque público con dotaciones deportivas. La edificación de las 404 viviendas



Usos





-  Residencial colectivo
-  Comercial
-  Terciario
-  Libre público

FIG. 54.- Ordenación y calificación del suelo en el Sector no consolidado de Mirasierra (1986).

Fuente: Estudio de Detalle del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector no consolidado de Mirasierra 1985. Aprobado 1986.

previstas se ubica en las zonas más periféricas, mediante el diseño de edificios adosados en manzanas cerradas o en forma de L de cinco, seis y siete plantas, en torno a un bulevar transversal de dirección E-O (fig. 55), sin estar prevista ninguna zona de equipamiento comercial, sanitario, escolar ... que posiblemente se intenta solucionar con la conexión que tiene que realizar con la zona de Ramón Gómez de la Serna (polígono A) y con la Colonia de Lacoma, y con la previsión de locales comerciales en las plantas bajas.

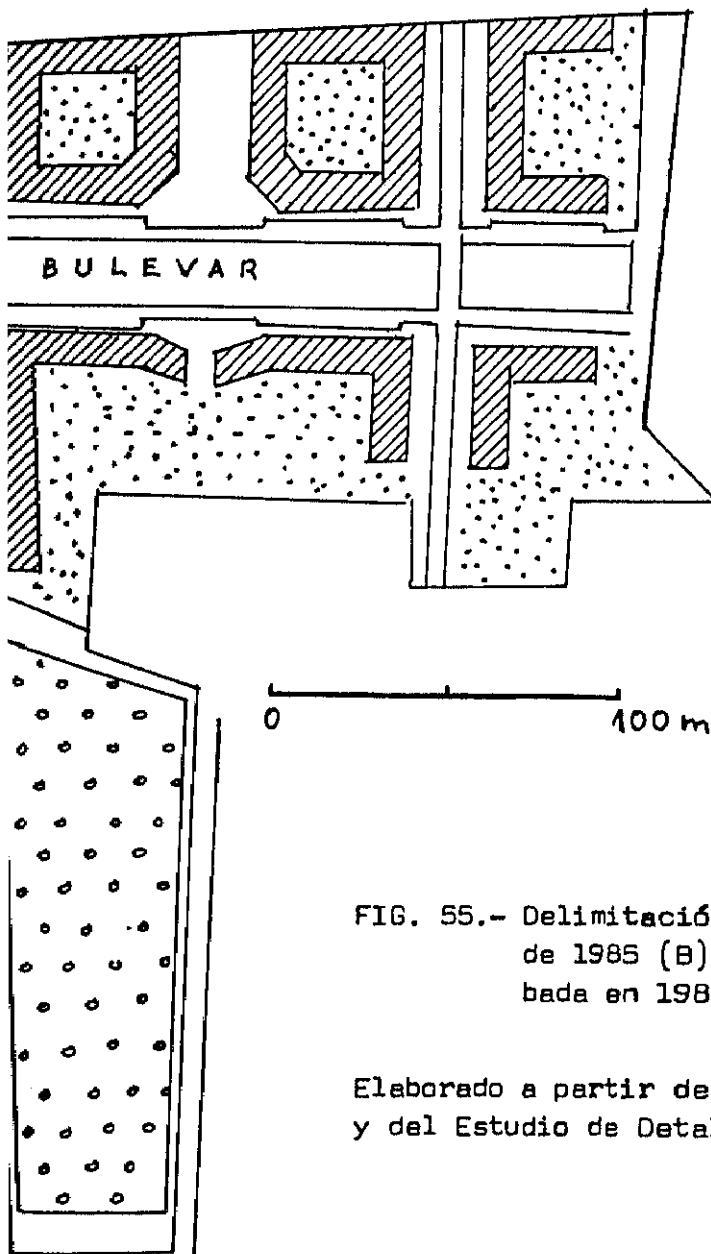
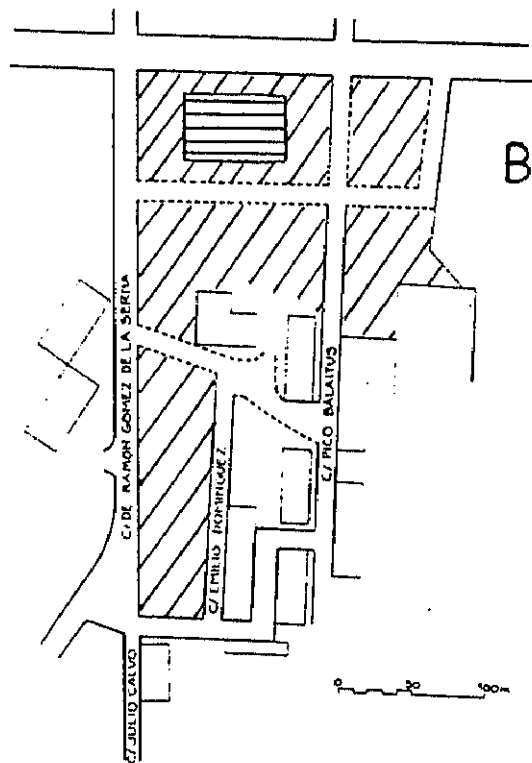
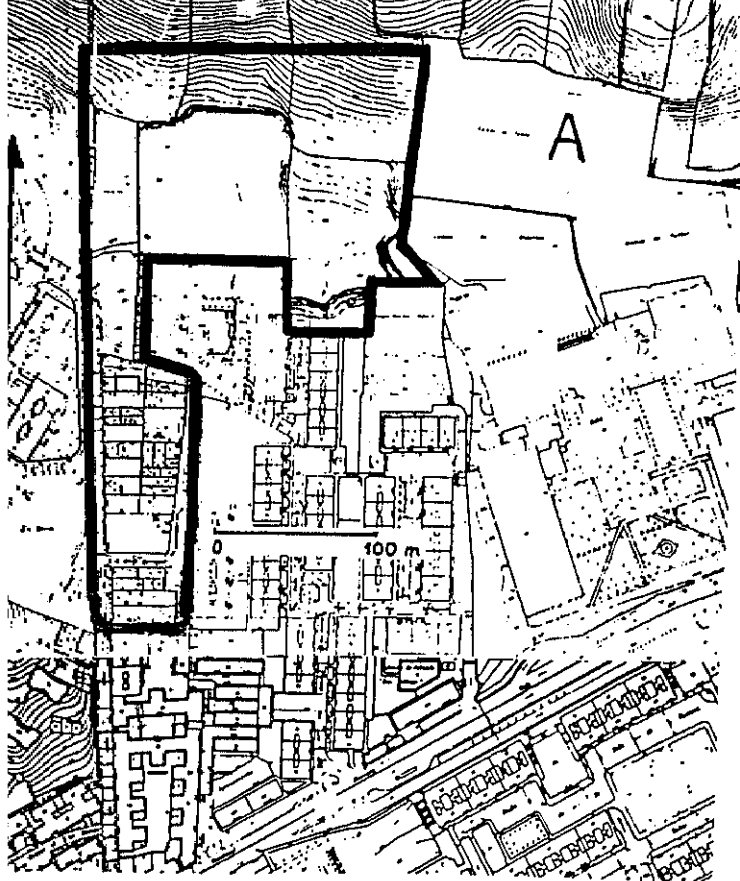
La población afectada es de 127 habitantes que forman parte de unas 40 familias a realojar, 31 de las cuales son inquilinos de la vivienda que ocupan, existiendo también algunos pequeños comercios, lechería, bar, carbonearía, panadería, taller, que quedan afectados por la remodelación.

La superficie total comprendida en este estudio corresponde mayoritariamente a 9 propietarios entre los cuales el principal es el Ayuntamiento de Madrid que posee casi el 30%, correspondiendo el resto a herederos de los propietarios rústicos, aunque también hay una pequeña propiedad de la empresa inmobiliaria Invitiso que tuvo parte en la promoción de los últimos bloques de la Colonia Lacoma.

A estos Estudios de Detalle de iniciativa privada hay que añadir los Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa pública elaborados para el Cerro Belmonte y Emerenciana Zurilla (barrio del Quemadero) y para la zona de Peña Chica-Vereda de Ganapanes (106), todos ellos pertenecientes a la operación intermedia del sector del Arroyo de los Pinos y sus márgenes.

La ordenación de los dos primeros PERI, ya aprobados, se propuso en un contexto más amplio dentro del Pro-

(106) Esta propuesta, aprobada inicialmente, no ha sido facilitada para su consulta por estar en trámites y período de aprobación definitiva en la Gerencia Municipal de Urbanismo.



C






-  Edificación residencial
-  Localización de plaza pública
-  Edificios colectivos
-  Jardín privado
-  Zonas verdes y deportivas

FIG. 55.- Delimitación (A), Propuesta del Plan General de 1985 (B) y Ordenación y calificación aprobada en 1987 (C) para el norte de Lacom.

Elaborado a partir del Plan General de Ord. Urbana 1985 y del Estudio de Detalle presentado en 1986 .

grama de Actuación del Area de Urbanismo e Infraestructura para el año 1988 que articulaba su intervención en la ciudad a través de "tres grandes líneas maestras": las Bolsas de Deterioro Urbano, las Operaciones Urbanas y los Sistemas Generales (107), estando incluidos los dos aprobados como parte de las 19 Bolsas de Deterioro. La filosofía de este Programa estableciendo una cierta urgencia y necesidad en el tratamiento de estas áreas a la par que declara la falta de recursos necesarios por parte del Ayuntamiento ha sido ampliamente criticada, desde diversos puntos de vista, pero, en cualquier caso, coincidimos con J.M. Ezquiaga (108) en señalar que programar una intervención que cambie definitivamente las condiciones de los espacios tratados, simplemente, supone ejecutar las previsiones del Plan General, y en este sentido incluimos los Planes Especiales de Reforma Interior señalados, sin considerarlos como medidas de carácter excepcional.

El PERI del Cerro Belmonte se aprueba definitivamente el 23 de Febrero de 1989 estableciendo para su ordenación una morfología parcelaria (fig. 56) que acepta a grandes rasgos la propuesta del Plan General. En total se edificarán un máximo de 125 viviendas unifamiliares aisladas y en hileras con pequeños espacios libres ajardinados destinadas al realojo de las 112 familias (353 hb.) que residen en las 132 viviendas existentes (109).

El PERI de Emerenciana Zurilla, aprobado en la misma fecha, mantiene en todos los aspectos las mismas

(107) "Un proyecto para Madrid". Presentación del folleto que con este título edita el Ayuntamiento de Madrid en Alfoz nº 52, 1988, pp. 23-25, pg. 23. Este número de la revista en su monografía "Que viene el Plan", pp. 19-113, recoge algunas de las críticas efectuadas a las actuaciones puestas en práctica tras la aprobación del Plan.

(108) Ezquiaga, J.M. "Estrategia inmobiliaria y gestión pública en la ejecución del Plan de Madrid", Rev. Alfoz nº 52, 1988, pp. 39-47, pg. 45.

(109) El Censo de viviendas utilizado recoge las cifras del P.A.I. del noroeste, 1979, realizado 10 años antes que el PERI.

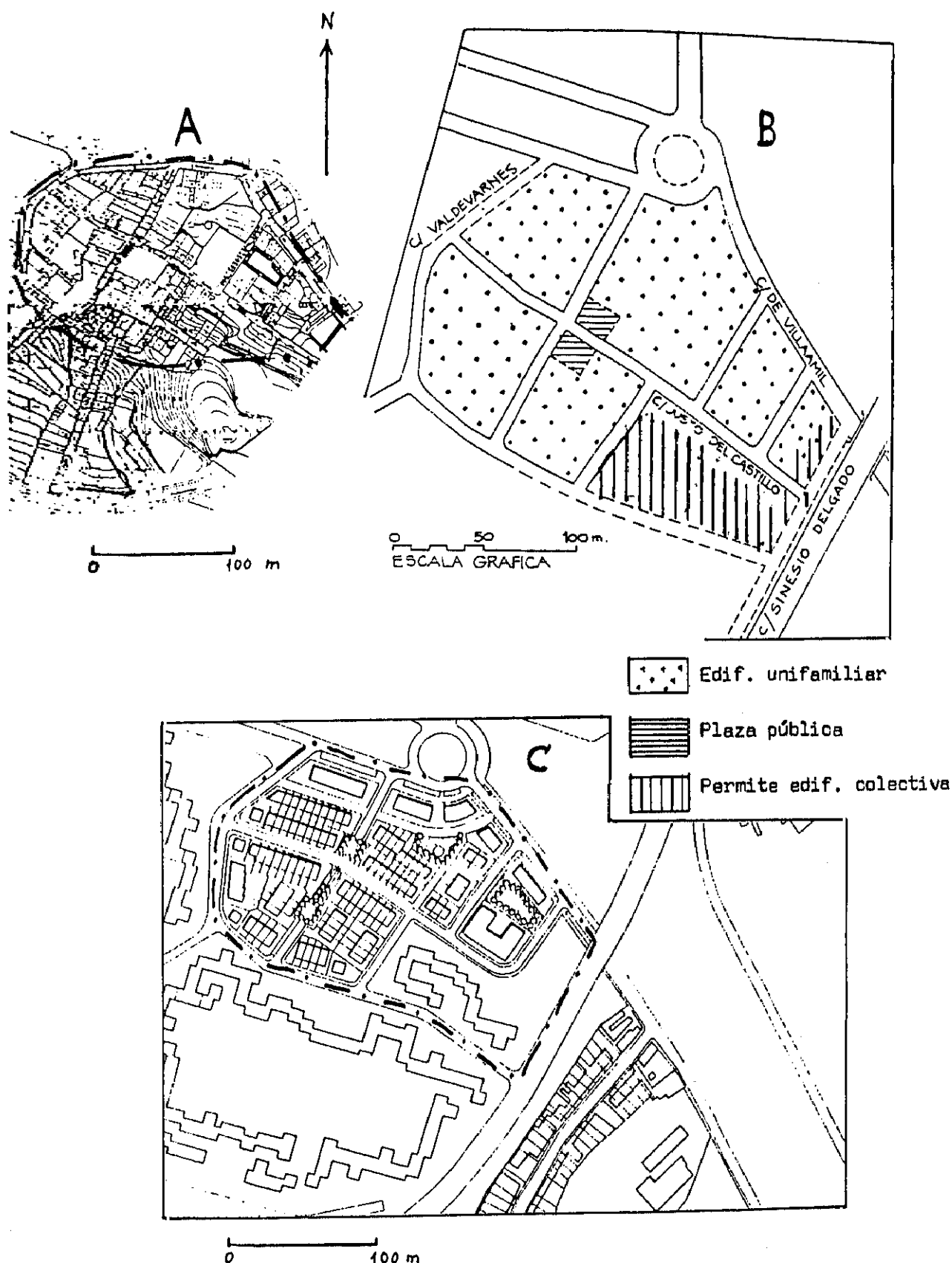


FIG. 56.- Situación previa (A), Propuesta del Plan General de 1985(B) y Ordenación aprobada en 1989(C) para el Cerro Belmonte.

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1985. y Plan Especial de Reforma Interior presentado en 1986 y aprobado definitivamente en 1989. Elaboración propia.

características (fig. 57), variando únicamente los aspectos cuantitativos al ser mayor la superficie afectada, previendo que se puede edificar un máximo de 500 viviendas aunque las estimadas son solamente 350 y la población afectada es de 561 hb. agrupados en 201 familias que residen en 188 viviendas, ya que existen 17 viviendas más, vacías.

Las restantes propuestas de Estudios de Detalle y el Plan Parcial del Arroyo del Fresno así como los PERI del Arroyo de los Pinos y de Peña Chica se encuentran en tramitación o pendientes de estudio, cuando se ha obtenido la última información, a principios de 1990.

A modo de conclusión de esta etapa que se inicia en 1979 y para hacer un balance entre el planeamiento y su ejecución, se ha comprobado el nivel de realización sobre el terreno, y se ha observado que a lo largo de toda la década de los 80 la construcción de iniciativa privada ha consolidado los proyectos del período anterior, estando finalizada la edificación del sector central del Plan Parcial de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, excepto en los volúmenes modificados en el borde más oriental, junto a la carretera de la Playa, y en algunos de los edificios de uso terciario previstos en la parte este del Centro Comercial de la Vaguada, habiéndose rematado todo el conjunto con la urbanización de la Avenida de la Ilustración en este tramo.

También se ha consolidado prácticamente la edificación de Mirasierra, excepto en su franja más externa, el polígono 2 ordenado en el último Estudio de Detalle que ya está en ejecución, así como la construcción en el borde norte de la Colonia de Peña Grande, quedando, no obstante, importantes "huecos" en esta colonia unifamiliar que sufren una rápida revalorización ante la mejora de la edificación

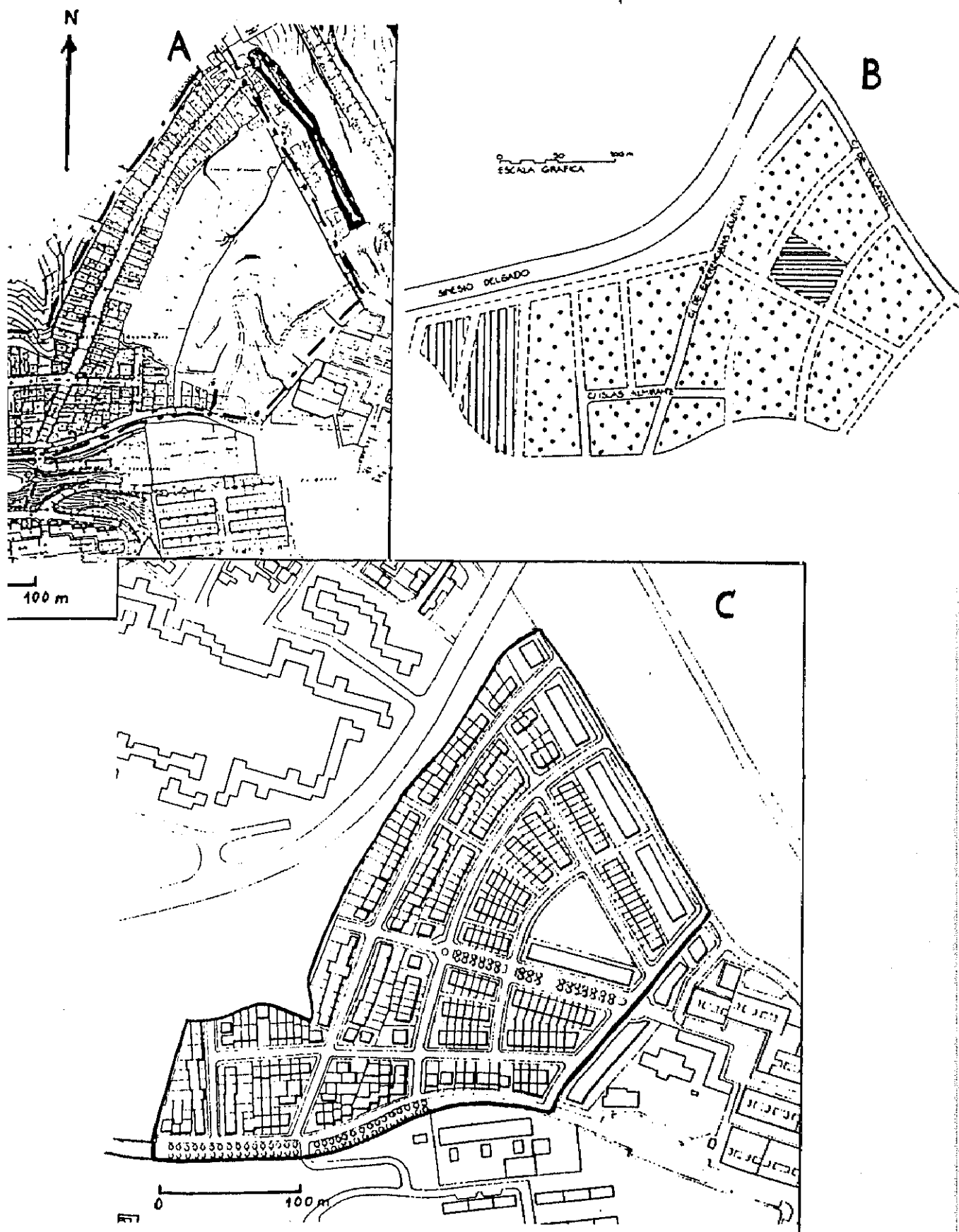


FIG. 57.- Situación previa (A), Propuesta del Plan General de 1985 (B) y Ordenación aprobada en 1989 (C) para el sector de Emerenciana Zurilla.

en todo el noroeste y la progresiva ocupación por conjuntos de chalés adosados de bastante buena calidad.

A estas actuaciones hay que añadir la avanzada realización de la malla viaria, prevista en el Plan, que está suponiendo el remate efectivo a la construcción realizada desde los años sesenta al facilitar la conexión entre las diversas promociones, manteniéndose, sin embargo, importantes bolsas de suelo abandonado, a lo largo del arroyo de los Pinos y en los sectores más alejados de la ciudad que están ocupados parcialmente por infraviviendas y chabolas.

Finalmente, queda por señalar que del análisis realizado se desprende que las estrategias de planificación son muy variadas y que la actuación urbanística se desarrolla de manera discontinua en el tiempo y en el espacio, habiéndose constatado que en ocasiones el planeamiento, o mejor dicho, la tramitación del expediente de planeamiento y la construcción se producen de manera ordenada, primero aprobación de la propuesta y después la ejecución, mientras que en otros casos se produce de manera simultánea, o incluso la construcción precede a la ordenación. No faltando situaciones en que aprobado un plan o una disposición de volúmenes, éstos no se consolidan hasta varios años más tarde, cuando la situación general es completamente distinta.

Como en definitiva todas estas situaciones se derivan de la actuación de los agentes promotores del suelo urbano y de la edificación, se hace necesario analizar quiénes son éstos, aunque en muchas actuaciones ya han aparecido sus nombres, y cuáles son los mecanismos utilizados en la ocupación del espacio.

INDICE DEL SEGUNDO VOLUMEN

III.- <u>LA PROMOCION DEL SUELO URBANO Y EL PARQUE IN-</u> <u>MOBILIARIO</u>	406
1.- LA PROMOCION DEL SUELO URBANO Y SUS MECA- NISMOS DE GESTION	410
1.1.- <u>La actuación en grandes superficies</u> ...	413
1.2.- <u>Las actuaciones menores de 100 Ha</u>	425
1.3.- <u>Los resultados de la nueva organiza-</u> <u>ción del trazado</u>	440
2.- LA PROMOCION INMOBILIARIA	447
2.1.- <u>La actuación inmobiliaria de los pro-</u> <u>motores del suelo</u>	450
2.2.- <u>La promoción de los agentes exclusi-</u> <u>vamente inmobiliarios</u>	463
2.3.- <u>Los rasgos generales de la promoción</u> <u>inmobiliaria</u>	471
3.- IDENTIFICACION, TIPOLOGIAS Y CARACTERISTI- CAS DE LOS ESPACIOS RESIDENCIALES CONSTRUI- DOS	477
3.1.- <u>Los espacios de edificación colecti-</u> <u>va</u>	479
3.2.- <u>La edificación unifamiliar</u>	519
IV.- <u>ELEMENTOS Y PROCESOS URBANOS PARA EVALUAR LAS</u> <u>TRANSFORMACIONES DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989</u> ..	539
1.- ASPECTOS QUE IDENTIFICAN EL PROCESO URBANO ENTRE 1950 Y 1970	541
1.1.- <u>La progresiva pero lenta y disconti-</u> <u>nua transformación de la estructura</u> <u>rural</u>	542
1.2.- <u>La incorporación de las nuevas for-</u> <u>mas de edificación</u>	547

1.3.- <u>La heterogeneidad y segregación de los espacios residenciales en 1970</u> ...	561
1.4.- <u>El predominio de las clases sociales poco cualificadas</u>	590
2.- LOS CARACTERES QUE DEFINEN LA EVOLUCION ENTRE 1970 Y 1989	605
2.1.- <u>El mantenimiento de un ritmo activo en la ocupación y la construcción</u>	607
2.2.- <u>La nueva diferenciación espacial</u>	617
2.3.- <u>La creciente revalorización del suelo</u>	633
2.4.- <u>El envejecimiento y los cambios cualitativos de la población</u>	646
 A MODO DE <u>CONCLUSION</u> : LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION URBANA EXPERIMENTADOS ENTRE 1950 Y 1989	670
 CONSIDERACIONES FINALES	681
 BIBLIOGRAFIA	689
<u>BIBLIOGRAFIA CITADA</u>	690
<u>BIBLIOGRAFIA SELECCIONADA</u>	706

III.- LA PROMOCION DEL SUELO URBANO Y DEL PARQUE INMOBILIARIO.

Para conocer y comprender el proceso de urbanización y construcción, a veces coincidente con el planeamiento, pero otras no, y las características de los espacios construidos, es preciso analizar quienes dirigen los procesos de transformación del suelo rústico a urbano y se ocupan de la construcción, así como cuáles son las estrategias y mecanismos utilizados en sus actuaciones.

La promoción del suelo y de inmuebles presenta en la zona de análisis unas características propias que le vienen dadas, en principio, por la delimitación que se ha hecho del espacio a estudiar, ya que uno de los criterios que se tuvo en cuenta, concretamente en el sector sureste del antiguo Municipio de Fuencarral, el más conflictivo a la hora de establecer los límites, fue considerar fuera de estudio aquellas superficies donde las características de la edificación eran simplemente una prolongación del caserío construido, desde finales del siglo pasado en los barrios de Cuatro Caminos-Tetuán, y aquellos otros sectores de edificación abierta promovidos por la Obra Sindical del Hogar en la Colonia de San Nicolás que, si bien, no suponen una gran diferencia morfológico-social con los edificios construidos en Villaamil y Sánchez Preciado, sí suponen una tipología diferente en los mecanismos de promoción dominantes en el resto de esta zona periférica, además de ser una forma de promoción ampliamente analizada por otros autores (1).

De esta manera, se estudia un espacio promovido en su práctica totalidad por agentes privados, aunque puntualmente existan edificios de carácter público (centros escolares, sanitarios ...), casi siempre resultado de la actua-

(1) Entre ellos caben mencionar los trabajos de Valenzuela, M. "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)", Estudios Geográficos nº 137, 1974, pp. 593-651, y Moya, L. "Los barrios de promoción oficial. Madrid 1939-1976", COAM, 1983, 257 pp.

ción de algún organismo oficial, sin que existan en las más de 1.000 hectáreas estudiadas ejemplos significativos que reflejen las características del modo de producción ni de la importante intervención del Estado en la construcción de viviendas en Madrid entre 1954 y 1960 (2).

Así pues, es la actuación de los diversos agentes privados la que ordena o desordena, construye o deja libre, en determinados momentos, amplios espacios, con la particularidad de realizar una promoción acogida mayoritariamente a las Leyes de Protección de Vivienda desde el momento en que fueron promulgadas. Los primeros conjuntos de edificios plurifamiliares se acogieron a la Ley de Viviendas Bonificables de 1948, y, más tarde, son muchos los acogidos a las leyes de 1954 y 1957. El mecanismo de calificación de viviendas protegidas, además, no fue sólo utilizado en el momento de poner en práctica un determinado proyecto de ordenación de volúmenes, sino que se utilizó en los momentos de redacción de los Planes Parciales para así obtener más fácilmente la aceptación de los mismos, ya que, como se ha indicado anteriormente, casi todos modificaban por completo los usos de suelo establecidos en el Plan General de 1946.

La aprobación de los Planes Parciales redactados antes del Plan General de 1963, debió realizarse excepto en el de la Ciudad de Puerta de Hierro-Fuentealarreina, con la condición implícita de que la edificación a realizar fuera de protección estatal (3), lo cual suponía al menos teóri-

(2) La única promoción realizada hasta los años ochenta por un organismo público la constituye el poblado de San Francisco, promocionada por la Fundación Generalísimo Franco en 1949. Después de aquella fecha el Ayuntamiento de Madrid ha intervenido en la promoción de algún edificio de realojamiento.

(3) De este supuesto no hemos encontrado una documentación oficial que permita constatarlo pero en las inscripciones registrales de compra-venta de las fincas rústicas afectadas por los planes parciales de Peña Grande, Valdezarza, el sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero y Mirasierra se registra que la compra-venta se realiza con el único fin de la construcción de viviendas de renta limitada y esta situación se transmite en las operaciones posteriores.

camente, la construcción de viviendas para las clases sociales medias y modestas, finalidad que no fue mantenida a veces, ni puesta en práctica por todos los agentes inmobiliarios.

Como resultado de esta precalificación del terreno para viviendas de Renta Limitada, veremos que en el proceso de construcción no existe un freno en la producción de viviendas protegidas como sucede en el resto de Madrid a partir del año 1965, al disminuir los créditos públicos, sino que la promoción protegida sigue realizándose de forma generalizada tanto por las grandes empresas como por las pequeñas constructoras y por las cooperativas, adquiriendo en principio, la promoción libre un papel significativo, exclusivamente, en el sector de Puerta de Hierro-Fuente la Reina, y, desde 1980, en algún que otro sector, como por ejemplo en las actuaciones de las Comunidades de Propietarios en las zonas más periféricas de Mirasierra o en el borde sureste de la Carretera de la Playa. No obstante, los tipos de promotores privados y los mecanismos utilizados en su actuación no se alejan demasiado de los ejercidos en otros sectores periféricos de la ciudad.

Otro aspecto importante que se refleja en las características de la promoción deriva de la amplia gama de agentes privados que intervienen en ella y de la gran diversidad de actuaciones que se realizan empleando diferentes tipologías. El parque inmobiliario creado a lo largo de este período (1950-1989) ha ocupado amplias superficies libres de edificación y ha rellenado los mayores espacios intersticiales entre las antiguas barriadas, según unas nuevas formas de promoción que se inician paulatinamente a principios de los cincuenta y se desarrollan y adquieren verdadera importancia en las décadas siguientes, en consonancia con las nuevas orientaciones económicas y con el desarrollo que, en particular, sufre el sector inmobiliario

como sector de inversión y beneficio (4). Todo ello ha originado un cambio definitivo en los aspectos urbanísticos y demográficos analizados en el período anterior en el que las parcelaciones y la construcción por particulares de forma individualizada caracterizaban unas barriadas de reducido tamaño, débil ocupación y bajas densidades.

El amplio objetivo perseguido en este capítulo es conocer cuáles son los agentes y los mecanismos concretos que explican en definitiva la configuración de los diversos espacios edificados. Pero, en cuanto que los agentes inmobiliarios no coinciden siempre con los agentes productores de suelo, ni los mecanismos de transformación y de promoción inmobiliaria se atienen a una estrategia común, su estudio se aborda en dos apartados diferentes, previos a analizar las características de los espacios construidos.

En el primero, se examina la actuación de los agentes que controlan la producción de suelo urbano, los cuales coinciden prácticamente con aquellos que intervienen en la planificación del mismo.

En el segundo apartado se estudian las estrategias de los agentes que financian la construcción, estableciendo las relaciones y diferencias oportunas entre los promotores del suelo y los promotores inmobiliarios.

Una vez analizados estos aspectos, en la última parte, se intenta establecer una tipología de espacios construidos atendiendo a las características de la promoción inmobiliaria en el conjunto del espacio, diferenciándolos, en primer lugar, en función del tipo de edificación dominante, colectivo o unifamiliar, y dentro de éste, en relación con el tamaño y con la calidad de la promoción.

(4) Sobre el desarrollo del sector inmobiliario en estos años ver Olive, M.J. y otros, "Problemática de la vivienda en España", en A.A.V.V.: "Política de la Vivienda", Ayuso, 1977, pg. 143, Sala, M. "El sector inmobiliario en Cataluña", Ciudad y Territorio nº 3, 1977, pp. 59-67.

Por otra parte, se estima que esta tipología supone implícitamente un análisis de las características de las viviendas al predominar, de forma notable, el uso residencial.

1.- LA PROMOCION DEL SUELO Y SUS MECANISMOS DE GESTION.

La promoción del suelo urbano es entendida en sentido restringido, como la transformación y adaptación del suelo rústico a urbano mediante aquellas gestiones y actuaciones necesarias para efectuar el trazado de las nuevas calles que delimitarán las manzanas y solares urbanos, y para instalar una infraestructura básica de la red de agua, luz y alcantarillado, que los disponga para la edificación.

Su estudio diferenciado presenta un gran interés porque el conocimiento de los promotores del suelo permite identificar quiénes son los agentes que tienen un mayor poder en la ordenación del espacio y así, se comprobará en las páginas que siguen, que los espacios urbanizados en grandes superficies por un único promotor originan espacios de mayor homogeneidad tipológica aunque los agentes inmobiliarios que actúen sean muy numerosos y dejen su impronta particular en los edificios, ya que son los grandes promotores del suelo los que al intervenir en la redacción de los planes parciales y en los proyectos de urbanización y de disposición de volúmenes, ordenan los tipos de construcción, controlando por otra parte el ritmo de construcción y el proceso de revalorización del suelo mediante su actuación urbanizadora y de venta de solares.

Entretanto, en los sectores donde la producción del suelo corresponde a la actuación de varios agentes, se observa una mayor heterogeneidad, por una parte, porque su intervención planificadora se refiere a superficies más reducidas y la variedad de las propuestas es mayor, y por

otra, porque estos espacios están situados entre las antiguas colonias y parcelaciones, en la actualidad sometidas a procesos de sustitución, renovación y remodelación, que contribuyen a la diversidad del conjunto.

Los mecanismos puestos en práctica por los distintos promotores se enmarcan en su mayoría dentro de la legalidad vigente, salvo algunas actuaciones realizadas por pequeños propietarios sobre sus reducidas fincas rústicas. No obstante, este hecho unido a la estructura de la propiedad y del parcelario anterior originan situaciones diversas en el punto de partida y en el desarrollo del proceso de urbanización.

En síntesis, en las estrategias que se ajustan a la legalidad establecida por la Ley del Suelo, la práctica más usual ha sido la de adquirir las parcelas rústicas y elaborar un Plan Parcial que señala las alineaciones y la disposición de los usos que van a desarrollarse sobre el espacio así como unos Estudios de Detalle que ordenan la disposición de volúmenes para proceder a la urbanización más elemental. Si bien, la figura del Plan Parcial, como ya se ha visto en el apartado anterior, por una parte se emplea adecuadamente para ordenar superficies muy amplias sobre las que sólo existe la calificación del Plan General, pero por otra, se utiliza como instrumento de ordenación de algunas unidades o polígonos urbanísticos delimitados en los grandes planes parciales, debiendo ser considerados entonces como Proyectos de Urbanización y de Ordenación de Volúmenes, según establece la Ley. La primera forma será empleada por las grandes empresas que ordenan amplias superficies y la segunda preferentemente por aquellos promotores que actúan en superficies de tamaño medio.

Los mecanismos de producción del suelo al margen de la Ley afectan a superficies bastante reducidas, marginales a las vías de comunicación o muy periféricos, en

donde la actuación de los promotores no se adapta a los planes general o parciales aprobados. La estrategia utilizada enlaza con los mecanismos de lotificación en las épocas anteriores. El propietario del suelo parcela su finca ajustándose a sus límites y a su forma, de manera aislada y discontinua respecto a las zonas ocupadas, sin realizar ningún proyecto de urbanización ni de ordenación de volúmenes y favoreciendo el proceso de revalorización del conjunto del espacio.

El desarrollo de las primeras estrategias, que afectan hoy prácticamente a todo el espacio, puesto que muchas parcelaciones marginales han desaparecido como consecuencia de la remodelación, han generado resultados muy variados en función de la manera en que cada promotor lo ha aplicado y por el tamaño de las superficies sobre las que éste actúa, lo que obliga a considerar que estos aspectos son criterios importantes a la hora de tratar el tema, máxime cuando se comprueba que el espacio producido por tres grandes empresas inmobiliarias se aproxima a las 600 Ha, algo más del 60 por 100 del terreno urbanizado. Mientras, el resto del espacio, deducida la superficie urbanizada en el período anterior en las colonias y parcelaciones, es producido por una gran variedad de agentes de los que casi la mitad promueven la urbanización de superficies de más de 10 Ha y es algo mayor el número de los que limitan su actuación a superficies inferiores, estando entre estos últimos los que actúan de forma ilegal.

El resultado de la promoción del suelo es una nueva organización del espacio, en la que el trazado viario urbano, con calles más o menos rectilíneas, que delimitan los espacios de manzanas, estructura los nuevos usos del suelo.

1.1.- La actuación en grandes superficies.

La producción de grandes superficies de suelo urbano que superan las 100 Ha, es desarrollada exclusivamente por empresas inmobiliarias que poseen un elevado capital social y concentran una parte importante de sus inversiones en el noroeste de la ciudad, aunque su labor en el sector inmobiliario suele ser más amplio. Los mecanismos utilizados se adaptan perfectamente al esquema señalado de compra, planeamiento y urbanización, para proceder más tarde a la venta de los solares afectados ya por la plusvalía urbana o a la construcción directa. Sus diferentes resultados derivan de la gestión particular de cada promotor, que en sus orígenes se ve afectada por la estructura de la propiedad rústica y, más adelante, por el propio planeamiento propuesto y por el período más o menos dilatado que se emplea en su desarrollo.

Las empresas que crean las mayores superficies urbanas son, atendiendo al orden temporal del comienzo de su actuación, la Inmobiliaria Alcázar S.A., la sociedad JUBANSA y la empresa José Banús S.A. (cuadro nº 1).

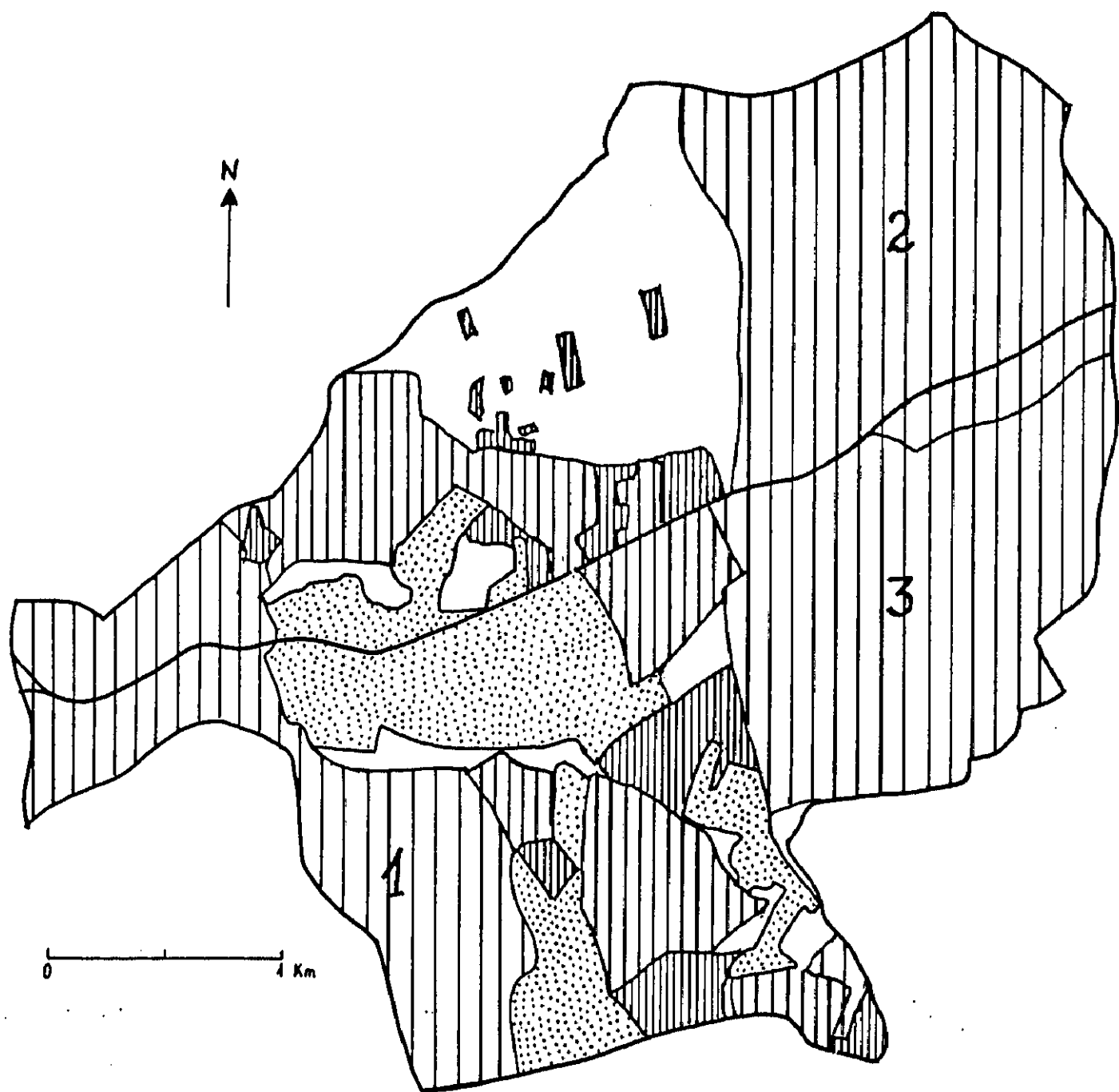
La gestión del suelo iniciada por la Inmobiliaria Alcázar S.A. en los años cuarenta, continuó hasta bien entrado los años setenta con la urbanización de Puerta de Hierro y Fuentelarreina (fig. 1). En el sector de Puerta de Hierro, el primero producido por una gran empresa inmobiliaria dentro del espacio estudiado, el mecanismo de adquisición de los terrenos se concretó en la compra de parcelas rústicas a aquellos agricultores dispuestos a desprenderse de una propiedad que casi siempre constituía la herencia del patrimonio obtenido por sus mayores en las primeras décadas del siglo. Cuando la Inmobiliaria Alcázar S.A. tuvo en su poder una superficie considerable, elaboró la primera etapa de un Plan Parcial que seguramente tenía intención de extender rápidamente hacia el este, sobre los terrenos que

CUADRO Nº 1

RELACION DE LOS PRINCIPALES PROMOTORES DE SUELO URBANO.
LOCALIZACION Y SUPERFICIE DE SUS ACTUACIONES.

Promotor	Zona de Actuación	Superficie (Ha)	
		Sectores	Total
JUBANSA y Comercial Mirasierra	Ciudad Satélite de Mirasierra y sureste de la Carretera de la Playa	205,40	224,10
		18,70	
José Banús S.A.	Desde el Barrio del Pilar hasta la Carretera de la Playa	205,75	209,36
	Barrio de Villaamil	3,61	
Inmobiliaria Alcázar S.A.	Puerta de Hierro	82,81	152,31
	Fuentalarreina	69,50	

Fuente: Expedientes de Información Urbanística de la Gerencia Municipal de Madrid y de COPLACO, y fincas del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Elaboración propia.



<u>Tamaños</u>	<u>Grandes promotores</u>
<div data-bbox="176 1548 269 1597" style="display: inline-block; width: 60px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></div> <div data-bbox="292 1548 511 1580">Más de 100 Ha</div>	1.- Inmobiliaria Alcázar S.A.
<div data-bbox="176 1612 269 1662" style="display: inline-block; width: 60px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></div> <div data-bbox="292 1612 525 1645">De 10 a 100 Ha</div>	2.- Juban S.A. y Comercial Mirasierra
<div data-bbox="176 1683 269 1733" style="display: inline-block; width: 60px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(90deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></div> <div data-bbox="292 1683 525 1716">Menos de 10 Ha</div>	3.- José Banús S.A.
<div data-bbox="176 1759 269 1808" style="display: inline-block; width: 60px; height: 20px; border: 1px solid black; background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 10px 10px;"></div> <div data-bbox="292 1759 695 1791">Urbanizado antes de 1950</div>	
<div data-bbox="176 1834 269 1884" style="display: inline-block; width: 60px; height: 20px; border: 1px solid black; background: white;"></div> <div data-bbox="292 1834 540 1867">Espacio vacante</div>	

FIG. 1.- Tamaño de las promociones de suelo realizadas después de 1950.

Fuente: Registro de la Propiedad Inmobiliaria y expedientes de urbanismo de la Gerencia Municipal y COPLACO. Elaboración propia.

simultáneamente estaba adquiriendo en las proximidades de la Avenida de Nueva Zelanda (5). De esta forma, conseguía en 1948 la aprobación de las ordenanzas del Plan Parcial de la Ciudad Puerta de Hierro y comenzaba la urbanización de la misma trazando la red viaria e instalando los servicios de agua, luz y alcantarillado.

Este mecanismo de actuación fue acompañado, durante los años cincuenta, de la consecución de la expropiación de aquellas parcelas que no había podido adquirir ante la resistencia de sus propietarios. La expropiación, ejecutada directamente a través de la Comisaría de Urbanismo de Madrid (6), se realizó fundamentalmente a partir de 1954, lo que supuso mayor facilidad para extender la Ciudad Puerta de Hierro hasta los límites de la colonia de Valdeconejos realizada en las décadas anteriores.

El freno físico que suponían estas parcelaciones no paralizó, sin embargo, la política de expansión que mantenía esta inmobiliaria, por ello, en la segunda mitad de los años cincuenta, centra sus miras, apoyada por los organismos públicos pertinentes, en los terrenos del Monte de El Pardo más próximos a la Carretera de la Playa que ofrecían unas condiciones óptimas para la promoción de suelo y de viviendas de muy alta calidad. De esta forma, cuando en 1959 se aprueba el nuevo Plan Parcial, la Ciudad Puerta de Hierro afecta a un espacio que supera las 150 hectáreas sin presentar continuidad espacial, ya que aparece fragmentada en dos núcleos, uno constituido por la primera ciudad resi-

(5) Los orígenes de la transformación en algunas fincas de la actual calle de San Martín de Porres se remontan al año 1953 en que la Inmobiliaria Alcázar S.A. adquiere varias parcelas rústicas (3.998, 3.999 folio 31, Tomo 52) en el denominado sector de la Paja.

(6) La intervención de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid en la expropiación de los terrenos afectados por el Proyecto de Urbanización de Puerta de Hierro aprobado el 19 de Mayo de 1948, queda recogido en el Registro de la Propiedad. El mecanismo seguido fue realizar la expropiación y ceder los terrenos a la Inmobiliaria Alcázar S.A. para su urbanización. Fuente: Finca 556, folio 34, Tomo 82, año 1965; finca B.025-112-285, año 1958, finca 15 Duplicado, 173,85 año 1960.

dencial expandida hacia el este y otro, localizado en el sector de Fuentelarreina, sobre la Carretera de la Playa.

La gestión de adquisición de los terrenos en este segundo sector es distinta a la descrita más arriba al ser diferente también la forma de la propiedad original. Estos terrenos pertenecían, excepto en dos pequeños fragmentos de su parte oriental, al Estado según la Ley 7 de Marzo de 1940, como propiedad del Patrimonio Nacional. Formaban parte de una finca de 27.000 hectáreas que se extendía, por el norte, hasta los términos municipales de Colmenar Viejo y de Manzanares y, por el sur y el oeste, hasta Madrid, Aravaca, Las Rozas y Torreloz, quedando inserto en su interior el pueblo de El Pardo. De esta extensa propiedad el Patrimonio Nacional segregó, entre 1946 y 1986, un total de 25 fincas que sufren procesos muy diferentes y que merman en grandes extensiones el Monte de El Pardo (7).

Las segregaciones que permiten llevar a cabo la Ciudad Residencial de Fuentelarreina se realizan fundamentalmente entre 1959 y 1966, aunque una parte procede de una segregación anterior efectuada en 1947 a la Fundación Generalísimo Franco y que ésta enajenará más adelante. El proceso puede afirmarse, no obstante, que fue iniciado en 1956 al ser autorizado el Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, por Decreto del 5 de Julio, a vender terrenos sitos en el Monte de El Pardo, y ser reforzada esta autorización de cara a su venta con el permiso para edificar concedido por la Comisión de Urbanismo de Madrid en la sesión 14 de Noviembre de este mismo año, como ya se ha visto en el Planeamiento.

La transmisión de la propiedad del suelo segregado en el sector de Fuentelarreina fue realizada, en su mayor parte, directamente por el Patrimonio Nacional a la Inmobili-

(7) Ver cita 40 capítulo II de esta segunda parte.

liaria Alcázar S.A., enajenando una primera finca en 1959, dos en 1964 y una más en 1966, mientras otra parcela era vendida al Ministerio de Educación y Ciencia. Por último, la adquisición de los terrenos localizados al norte de la fábrica de la Fundación Generalísimo Franco se realiza entre 1962 y 1969 al verse obligado desde 1960 su propietario, la Fundación Generalísimo Franco, "a observar cuanto disponga la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid o el Organismo que le suceda para realizar toda clase de urbanizaciones y edificaciones en los terrenos que forman la finca" (8) y proceder a segregar cuatro parcelas con un total de 197.503,88 m² que vende a la Inmobiliaria Alcázar S.A. para que lleve a cabo la urbanización (cuadro nº 2).

El proceso de adquisición se prolonga, así pues, a lo largo de toda la década de los sesenta cuando ya estaba aprobado desde 1959 el Plan Parcial propuesto por la Inmobiliaria Alcázar S.A. y mientras se va realizando la urbanización, de lo cual se desprende que presumiblemente existieron acuerdos y contratos previos a la formalización de las escrituras de compra-venta que asegurasen a la Inmobiliaria Alcázar su adquisición, ya que si los planes parciales podían ser elaborados por iniciativa privada, era en aquellas ocasiones en que el o los propietarios poseían al menos el 60% de los terrenos afectados por la propuesta, corroborando esta hipótesis las obras de explanación y urbanización realizadas en 1960 (9) sobre el sector más occidental de Fuentelarreina mientras que las escrituras de compra de estos terrenos se hacen en 1963 y 1965.

Una vez que el suelo adquirido comienza a ser urbanizado, ajustándose a las alineaciones del Plan Parcial, las parcelas rústicas sufren una serie de agrupaciones y segregaciones, en función del nuevo trazado urbano que

(8) Registro de la Propiedad Inmobiliaria, nota marginal de la finca 63, folio 120, Tomo 599.

(9) Foto aérea de 1960.

CUADRO No 2

COMPRA-VENTA DE TERRENOS DEL MONTE DE EL PARDO EN EL SECTOR
DE FUENTELARREINA.

Registro de compra-venta	Superficie en m2	Sector de Fuentelarreina	Vendedor	Comprador
1947	230.000	Norte Ctra. de la Playa	Patrimonio Nacional	F. Grsimo. Franco
1959	111.864,60	A-2	" "	I. Alcázar
1964	158.862,45	A-1	" "	" "
1964	5.261,88	A-3	" "	" "
1966	121.928,27	A-3	" "	" "
1966	8.604,20	A-3	" "	M.E.C.
1962	35.543,73	A-5	F. Grsimo. Franco	I. Alcázar
1968	79.699,30	A-5	" " "	" "
1968	55.371,45	A-5	" " "	" "
1969	26.331,00	A-5	" " "	" "

Fuente: Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Varias fincas. Elaboración propia.

acota las manzanas, hasta llegar a establecerse los límites jurídicos de los solares urbanos ya preparados con las instalaciones básicas, para que se desarrolle la promoción inmobiliaria. La Inmobiliaria Alcázar S.A. termina aquí su actuación en la mayor parte de los terrenos promovidos ya que, excepto en una zona de Fuentelarreina, vende los solares para que sean otros los que realicen la construcción.

La gestión del suelo desarrollada por la Inmobiliaria JUBANSA en Mirasierra se inicia el mismo año de su fundación (1949), al recibir o adquirir por el sistema de compra los terrenos que la empresa Banús Hermanos S.A. poseía en el sector de Valdelobos, y continuar con el proyecto que esta empresa estaba tramitando sobre la creación de una ciudad satélite en dicho lugar. Hasta entonces, Banús Hermanos S.A. había comprado parcelas rústicas localizadas entre el Canal del Lozoya, al este, y la Vereda de Ganapanes, al oeste, siguiendo, en principio, el mecanismo de acumulación de tierras, pero encontrándose con una importante resistencia por parte de los propietarios rústicos y del propio Ayuntamiento de Fuencarral.

Da la impresión que esta oposición debió ser mayor que la ofrecida a la actuación de la Inmobiliaria Alcázar S.A. en Puerta de Hierro, bien porque la estructura rural era diferente -en el sector de Valdeconejos las parcelas eran de mayor tamaño que en el de Valdelobos-, bien porque existieran algunas condiciones particulares que favorecieran más a una que a otra empresa (10) ya que como se ha

(10) Esta circunstancia, que no ha podido ser comprobada de forma rotunda, se deduce de los hechos observados ya que es sabido que la familia Banús tenía muy buenas relaciones con el régimen que le llevaron, incluso, a utilizar presos como mano de obra en algunas de sus actuaciones (Brandis, D. "Carretera de la Playa" en Madrid Espasa-Calpe S.A., 1978, pp. 1561-1580, pg. 1564). Sin embargo, el apoyo que tenía la Inmobiliaria Alcázar S.A. debía de ser mayor, al menos, a nivel de planeamiento y urbanización, ya que según el P.A.I. del Noroeste tomo 9, pg. 44, entre los fundadores de ésta se encontraba Julián Laguna que llegó a ser Comisario de Urbanismo y tuvo un papel destacadísimo en la preparación de los terrenos para los Poblados de Absorción.

podido ver también en el planeamiento, parece un hecho que la Inmobiliaria Alcázar S.A. consigue más rápidamente sus propósitos.

Según Juan Banús, esta actitud de resistencia era debida a que los propietarios "conocedores de su proyecto, aspiran con fines especulativos en pugna con mis orientaciones o a que se les paguen cantidades desorbitadas o a la revalorización de tales tierras" (11). Ante esta situación, solicita una cierta garantía de que va a poder llevar a cabo su proyecto para seguir invirtiendo en la adquisición de terrenos, añadiendo en el escrito que dirige a la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid, que aceptaría la permuta de los terrenos que posee frente al Hospital del Rey (unos 115.500 m²) sometidos a expropiación, por terrenos enclavados en la ciudad satélite en proyecto, solicitando de este modo la intervención de dicho organismo en su problema.

Esta situación varió de rumbo tras la promulgación de la Ley de Viviendas Bonificables de 1948 al conceder entre los beneficios para favorecer la construcción de viviendas para la clase media el sistema de expropiación, y así es expresado en el escrito que Juan Banús envía en 1949 a la Comisaría. "La expropiación de terrenos, creo permite, por fin, llevar a efecto el plan que tiene estudiado esta sociedad, coadyuvando por tanto a la solución de la crisis de la vivienda, así como a aliviar en lo que cabe el paro obrero" (12). Por otra parte, la aprobación inicial del proyecto en este mismo año anima a la Empresa Banús Hermanos S.A. a seguir comprando parcelas rústicas y a solicitar información al Ayuntamiento de Fuencarral de las que no puede adquirir y quiere expropiar acogiendo a la Ley mencionada. Para entonces declara la propiedad de aproximada-

(11) Inmobiliaria JUBANSA "Proyecto de Ciudad Satélite Mira-Sierra", Memoria, 1948, pg. 3.

(12) *Idea* pg. 5.

mente 31,50 Ha. que ahora pasan a la recién creada Juban S.A., siendo la extensión afectada por el Plan de algo más de 194 Ha, situadas a ambos márgenes de la Carretera de Fuencarral a la Playa.

El sistema de expropiación también sufrió, inicialmente, una serie de reveses y frenos por parte del Ayuntamiento de Fuencarral, muchos de cuyos concejales eran propietarios rurales, que tardó en dar la información deseada y solamente la facilitó tras un escrito del Comisario Nacional de la Junta Nacional del Paro en el que le conmina a que facilite con carácter urgente el nombre de los propietarios de los terrenos afectados por la barriada de edificaciones acogidas a los preceptos del Decreto Ley de 19 de Noviembre de 1948, para poder estudiar la solicitud de expropiaciones de dichos terrenos, en cuanto que Banús Hermanos S.A. alega que estos datos le han sido denegados por esa Corporación. En cualquier caso, la relación facilitada es un tanto ambigua al indicar que son 79 los antiguos propietarios afectados, pero sin precisar su identificación actual (13). En total el número de parcelas afectadas es de 113, distribuidas del siguiente modo: 106 en las dos unidades catastrales localizadas al norte de la Carretera de la Playa y 15 en la situada al sur (14).

Aplicado finalmente al sistema expropiatorio, la Inmobiliaria Juban S.A. adquiere las numerosas fincas que le interesan a lo largo de los años cincuenta y procede a ejecutar el Plan Parcial mediante el desarrollo del trazado viario, desde la carretera de la Playa hacia el norte,

(13) Esta situación de ambigüedad estaba favorecida por dos hechos. Primero, porque las inscripciones existentes en el Registro de la Propiedad no estaban puestas al día, ya que su incendio durante la guerra civil produce una laguna temporal importante, puesto que la nueva inscripción se realiza generalmente, cuando se vende el terreno para su transformación. Segundo, porque los datos del Catastro de Rústica puestos al día en 1948 por el Instituto Geográfico y Catastral no debían de estar aún en uso.

(14) A.V.S. Expediente 43-134-23. Ver figura nº 2 en el capítulo II de la primera parte.

siguiendo desde estos momentos una estrategia de agrupación y segregación de las fincas hasta diferenciar los nuevos solares, tal como hace la Inmobiliaria Alcázar S.A., pero a diferencia de ésta, procede también a la construcción, realizando la venta de solares cuando ya ha edificado buena parte de viviendas unifamiliares, simultaneando desde finales de los sesenta la urbanización con la construcción y prolongando esta forma de actuación hasta el momento actual.

Al sur de la carretera de la Playa, sobre una superficie superior a las 200 Ha. lindando con Mirasierra al norte, el arroyo de los Pinos al sur y el Canal de Isabel II y la Vereda de Ganapanes al este y oeste respectivamente, la producción del suelo urbano ha sido realizada por la empresa José Banús S.A.

Los mecanismos de gestión utilizados en la adquisición de la mayor parte de estos terrenos son algo diferentes a los anteriores, dadas las características de la propiedad rústica y de la actuación de la Administración sobre los mismos. La calificación del suelo como urbano edificable se realiza en dos momentos, el primero en 1946, al ser aprobado el Plan General para la Ordenación de Madrid que establecía al norte del arroyo de la Veguilla una zona de colonias que se extendía desde la Colonia de Peña Grande hacia el este, formando el resto parte del anillo verde que aislaba dicha zona del conjunto urbano edificado. El segundo, cuando dichos terrenos son declarados de Urgencia Social por el Ministerio de la Vivienda en 1957, y se abre la posibilidad de construir sobre ellos viviendas sociales.

Estas calificaciones, unidas a una propiedad concentrada en manos de la Compañía de Jesús, así como seguramente algunos acuerdos tácitos de José Banús S.A. con ella y con la Administración, llevan a esta empresa a elaborar

un Plan Parcial y a adquirirlos, de manera progresiva, sin encontrar inconvenientes. La enajenación de las parcelas rústicas se producen, según las escrituras de compra-venta, a partir de 1960. Para ello, la Compañía de Jesús realiza sucesivas segregaciones de diferentes superficies (15) que vende, de forma aislada o en pequeños grupos, a José Banús S.A. Obtenida la propiedad, la empresa agrupa y segrega, incluso hipoteca, y procede a su urbanización. Este mecanismo se desarrolla, hasta los años ochenta, sin que exista una continuidad espacial en la actuación.

Los terrenos que se urbanizaron en un primer momento fueron los del Barrio del Pilar, los más cercanos a la ciudad y a las edificaciones existentes por entonces. Más tarde, se trazaron las calles y se instalaron los primeros servicios en los sectores localizados entre la vaguada del arroyo de la Veguilla y la carretera de la Playa, manteniéndose en los espacios intermedios el desnivel topográfico de la Vaguada en condiciones de abandono, favoreciendo de este modo la ocupación a saltos, para proceder en los años ochenta a la urbanización de estas zonas y finalizar el proyecto inicial.

El mecanismo de compra-venta descrito no permite, sin embargo, a José Banús S.A. la adquisición de todos los terrenos incluidos en el sector central del Plan Parcial de la Veguilla - Valdezarza - Vertedero, ya que el ángulo nororiental presentaba una estructura parcelaria semejante a la de Valdelobos, algo más al norte, y sus propietarios ofrecen una resistencia importante a la enajenación, al igual que hicieron en Mirasierra, lo que lleva a aplicar el

(15) Un ejemplo del mecanismo de segregación ejercido por la Compañía de Jesús es el que se produce en la finca 481 folio 150 tomo 5 del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Esta finca de 162,05 Ha es segregada entre 1948 y 1988 en 52 fincas que oscilan entre menos de 100 m² en las destinadas a la construcción de pequeños edificios de uso agrícola y las más de 22 Ha, de una finca segregada en 1969 para la construcción de viviendas de renta limitada, enajenada a la empresa José Banús S.A.

sistema de expropiación forzosa como única forma de poder ejecutar el Plan (16).

Por otra parte, para terminar de señalar el papel que desempeña la empresa José Banús en la producción de suelo urbano en el noroeste y con el análisis de sus estrategias hay que mencionar la actuación que paralelamente desarrolla en el sector de Villaamil, sobre terrenos adquiridos, también, a la Compañía de Jesús en el años 1963, porque a pesar de su tamaño, bastante más reducido, 3,61 Ha permite resaltar su producción en la periferia madrileña y su relación comercial con la citada Compañía de Jesús.

1.2.- Las actuaciones menores de 100 hectáreas.

La producción de suelo en superficies inferiores a las 100 Ha se reduce a los espacios que los promotores anteriores dejan sin ocupar, localizados entre las parcelaciones anteriores a la anexión o en las zonas más periféricas, diferenciándose por su entidad y desarrollo las actuaciones que afectan a superficies medias, entre 10 y 100 Ha, y las más pequeñas. Las primeras coinciden en general con la promoción de unidades urbanísticas establecidas para el desarrollo de los Planes Parciales de Peña Grande y del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, y se realizan a partir de 1965.

Las segundas, inferiores a las 10 Ha, son en gran parte, actuaciones anteriores a dicho año que reflejan las formas de producción previas al gran desarrollo del sector inmobiliario, por una parte, mediante el mantenimiento del sistema de parcelaciones marginales y, por otra, mediante la creación de suelo urbano para construir un conjunto concreto de edificios colectivos. Pero también pertenecen a

(16) Ver figura nº 1, capítulo II, primera parte.

este grupo las actuaciones más recientes de remodelación del sector de Peña Chica.

Entre los promotores que transforman el suelo rústico en urbano en operaciones de dimensiones medias, de 10 a 100 Ha. se encuentran dos sociedades anónimas, dos Juntas de Compensación y dos particulares (cuadro nº 3) que gestionan la transformación del suelo del modo siguiente:

Las empresas inmobiliarias, Saconia S.A. y Peña Grande S.A., desarrollan una estrategia similar: compran parcelas rústicas a la vez que elaboran un Plan Parcial o más correctamente un Proyecto de Urbanización y de Disposición de Volúmenes para ejecutar una parte del Plan Parcial que califica a esos terrenos. Aprobado el proyecto, el proceso de adquisición, urbanización, agrupación y segregación se realiza de manera más o menos continuada y simultánea hasta delimitar la mayor parte de los solares, de manera semejante a la actuación de las grandes empresas.

El mecanismo descrito se ajusta perfectamente a la actuación desempeñada por la Inmobiliaria Saconia-Dehesa de la Villa en la creación de la "Ciudad de los Poetas" desde su comienzo en 1965 hasta que dicha empresa entra en crisis a principios de los ochenta, dejando sin concluir la urbanización de la parte suroriental en contacto con las parcelaciones de las barriadas Belmonte-Quemadero.

Mayor diversidad se encuentra en la actuación de la Inmobiliaria Peña Grande S.A., que promueve suelo sobre espacios contiguos afectados por planes parciales diferentes y para los cuales realiza distintos proyectos. El primer sector promovido se localiza junto al borde oriental de la Colonia Lacoma, sobre los terrenos que habían sido adquiridos en 1955 por la empresa Cudosmar S.A. para construir viviendas bonificables acogidas a los beneficios de los Decretos-Ley de 1948 y de 1953 y sobre los cuáles exis-

CUADRO Nº 3

RELACION DE PROMOTORES DE SUPERFICIES MEDIAS.

Promotor	Zona de Actuación	Superficie (Ha)	
		Sectores	Total
Junta de Compensación de Fuentehierro	Zona al nor-noroeste de la de la Colonia Peña Grande	48,40	48,40
Saconia S.A.	La Ciudad de los Poetas	43,71	43,71
Inmobiliaria Peña Grande S.A.	Peña Grande-Lacoma	6,50	28,50
	Conjunto Residencial de Peña Grande	13,00	
	Sector norte del arroyo de la Veguilla	9,90	
Junta de Compensación del Polígono A	Espacio al noreste de la Colonia de Peña Grande	27,50	27,50
Herederos de A. Pardo y B. Belmonte	Colonia de Valdezarza	10,75	10,75
Familia Martín Borregón	Conjunto de Nueva Zelanda	10,75	10,75

Fuente: Expedientes de Información Urbanística de la Gerencia Municipal de Madrid y de COPLACO, y fincas del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Elaboración propia.

tía una granja avícola que contaba con pabellones, cochiqueras, oficinas y vivienda (17), que serán derruidos al llevar a cabo el Proyecto de Urbanización desde 1965.

La segunda y tercera actuación se enmarcan en el Plan Parcial de Ordenación del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero afectando al sector noroccidental del mismo, sobre terrenos calificados inicialmente como zona de edificación abierta y unifamiliar. En un principio, la Inmobiliaria compra, entre 1964 y 1966, las parcelas rústicas localizadas en la mitad norte, junto a la Carretera de la Playa, para llevar a efecto el Proyecto de Urbanización aprobado en 1967, procediendo, dos años más tarde, a redactar otro proyecto, aprobado en 1973, para los terrenos de la Veguilla, al sur del espacio anterior, actuando en la urbanización de éste como parte de la Junta de Compensación compuesta por los 14 propietarios afectados por el Proyecto, responsabilizándose la Inmobiliaria del desarrollo. Esta combinación entre empresa y Junta de Compensación supone una forma diferente de promoción de suelo al ir acompañada obligatoriamente de la reparcelación del espacio.

En la primera actuación la empresa consolida el proyecto al construir ella misma, pero en las segunda y tercera, tras comenzar la urbanización, procede a la venta de los solares, interviniendo en la promoción inmobiliaria, sólo de forma indirecta con aportaciones de parcelas.

Las Juntas de Compensación, como agentes urbanos, se forman en aquellos polígonos urbanísticos, delimitados por la Administración, donde la propiedad del suelo corresponde a un elevado número de propietarios que concentran, dentro de él, superficies de diversos tamaños. Cuando los propietarios de un mismo polígono, o los que poseen al

(17) Registro de la Propiedad Inmobiliaria, finca 4.453, folio 242, Tomo 147 y 5.912-206-78.

menos el 60 por 100 de la superficie total, están dispuestos a aceptar y a someterse al sistema de reparcelación, según dispone la Ley del Suelo, para proceder a urbanizar y/o contruir, se constituye la Junta de Compensación, quedando afectados por la expropiación forzosa los propietarios que no deseen incorporarse a la misma (18). Este proceso casi siempre es fomentado y organizado por unas determinadas empresas, cooperativas o personas que poseyendo una gran parte del terreno están interesadas en su promoción.

Las Juntas de Compensación se han desarrollado en el noroeste desde los años setenta, realizando principalmente una labor urbanizadora de preparación del suelo, sin embargo, al finalizar dicha década y, a través de convenios urbanísticos con el Ayuntamiento también contemplan en su actuación el realojamiento de la población residente en esos espacios con anterioridad a la nueva urbanización y que generalmente ha permanecido ajena a la Junta de Compensación, ya sea por su escaso poder adquisitivo o por su pequeñísima propiedad, ya sea por su condición de alquilados sin derecho de acceso a la misma. Las dos Juntas de Compensación que actúan en superficies medias son las constituidas para el Polígono A de Peña Grande localizado al noreste de la colonia homónima, y para la Unidad Urbanística I, localizada al noroeste de Peña Grande, que adoptará la denominación de Junta de Compensación de la Ciudad Fuentehierro.

La Junta de Compensación del Polígono A de Peña Grande la forman los propietarios de los terrenos localizados al oeste de Lacoma, afectados por el Plan Parcial de Ordenación propuesto por JOBASA y aprobado en 1971. Estos propietarios -cooperativas, empresas inmobiliarias y perso-

(18) Capel, H. "Capitalismo y morfología urbana en España", Libros de la Frontera, 1975, 142 pgs. En pg. 109 señala los inconvenientes que, en general, tienen para el pequeño propietario la constitución de las Juntas de Compensación.

nas físicas- (19) adquieren los terrenos, en parte, por compra a la empresa JOBASA que era propietaria de varias parcelas rústicas cuando elaboró el Plan Parcial, y vende antes de realizar ninguna infraestructura y, en parte, por compra directa a los propietarios rurales.

El proceso de urbanización y el de la reparcelación del terreno en su conjunto, chocó con la elemental infraestructura existente en las pequeñas parcelaciones y en la Colonia del Pino que se había desarrollado en las décadas anteriores de manera discontinua e insuficientemente, y habían quedado incluidas en el plan sin estudiar su futura situación, lo cual creaba problemas técnicos y de realojamiento que se abordarán a partir de 1979. El proceso de urbanización se va a realizar paralelamente a la edificación quedando algunas superficies construidas en condiciones bastante deficientes y un tanto incomunicadas hasta la mitad de los años ochenta, en que la infraestructura viaria se completa ante las exigencias del Ayuntamiento.

La Junta de Compensación de la Ciudad Fuentehierro que promueve la urbanización de los terrenos localizados más al oeste, entre la anterior y el arroyo del Fresno, ha seguido un mecanismo similar, aunque es ella la que elabora el Proyecto de Urbanización. Su actividad urbanizadora se desarrolla fundamentalmente después de 1980, pero toda la estrategia de planeamiento, del proyecto de Compensación y de Reparcelación, que definen las formas de actuación, se

(19) Entre sus componentes más destacados se encuentran las siguientes cooperativas y empresas:

- Cooperativa de Viviendas del Montepío de Teléfonos.
- Cooperativa de Viviendas El Pilar.
- Cooperativa Madrid 2.000.
- Cooperativa COFIGE.
- Cooperativa San Juan de la Cruz.
- Peñaraja S.A.
- AINHDA S.A.
- Peñaranda S.A.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid "El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión", 1981, 76 pp., pg. 43.

realiza durante los años setenta en que las distintas empresas inmobiliarias y algunos particulares (20), tras la adquisición de los terrenos rústicos se incorporan a la Junta de Compensación, mientras que algunos propietarios de pequeñas dimensiones optan por no someterse a la parcelación y son expropiados.

Por otra parte, los dos grupos de personas físicas que intervienen en promociones de tamaño medio, gestionando superficies algo más reducidas, próximas a las 10 Ha, son los herederos de Angel Pardo y Benjamín Belmonte y la familia Martín Borregón.

Los herederos de Angel Pardo y Benjamín Belmonte promueven la transformación del suelo en el espacio afectado en 1927 por el Proyecto de Parcelación de la Colonia del Pinar de la Paloma, que no llegó a iniciarse. Su actuación comienza en 1957 al realizar el Proyecto de viviendas de Renta Limitada para la colonia de Valdezarza (21) y se desarrolla hasta finales de los años sesenta mediante las acciones de alineación, segregación de grandes parcelas y una débil urbanización y equipamiento, realizadas en fases sucesivas hasta completar el proyecto.

La familia Martín Borregón (22) gestiona y promueve la urbanización del espacio localizado entre la avenida de

(20) En la Unidad Urbanística I de Peña Grande las actuaciones del suelo recaen en la Junta de Compensación Ciudad Fuente Hierro constituida fundamentalmente por sociedades anónimas y por particulares. Entre los primeros se encuentran TUMI S.A., San Marcos S.A., Inversiones VALDEMICA S.A., Inversiones AIPAN S.A., Inmobiliaria Universidad S.A., FUENTISA S.A., BUNGAVILLAS S.A., ARDELE S.A., ALGIBE Inmobiliaria S.A., PROMINSA S.A. y la Fundación Generalísimo Franco. En las actuaciones inmobiliarias adquieren importancia otros agentes, especialmente las comunidades de propietarios.

(21) Las primeras inscripciones de la segregación de una finca para construir son del 18 de Febrero de 1957 (finca 6.883-64-94), las últimas escrituras de 1973, finca 36.004, folio 98, T. 693.

(22) La actuación promotora de la familia Martín Borregón es bastante importante en toda la zona estudiada, desarrollando especialmente una actividad de compra-venta de fincas rústicas en zonas de Puerta de Hierro y Fuentelarreina que venden para la construcción, como sucede en el sector de la Ciudad los Robles, pero su actividad se extiende a otros aspectos como es el de interve-

Nueva Zelanda y las viviendas unifamiliares de la antigua colonia de la Suerte, sobre una superficie algo inferior a las 10 Ha puesto que del espacio total del polígono se excluye en la urbanización la parte norte afectada por la red viaria general de 1972 y sometida a expropiación (23).

La gestión del suelo, para su transformación, comienza a finales de los años cuarenta, cuando los hermanos Martín Borregón proceden a acumular propiedades rústicas en diferentes zonas del noroeste y compran las parcelas que existen entre la Colonia de Peña Grande, la Colonia de La Suerte y la calle de Nueva Zelanda que sirve de límite oriental a las actuaciones de la Inmobiliaria Alcázar S.A. en Puerta de Hierro (24). La propiedad de los terrenos es retenida hasta los años sesenta en que los propietarios promueven la elaboración de una Plan Parcial de Ordenación que más tarde es revisado, ampliado y finalmente aprobado en 1973. La actuación, a partir de ese momento, sigue la estrategia de urbanizar, en sucesivas fases, las partes sur y central, disponiéndolas para la edificación en un lento proceso de preparación durante los años setenta y ochenta, y procediendo, en una etapa final, a desarrollar la urbanización de los terrenos de cesión en la zona de acceso a la calle de Nueva Zelanda.

nir en la constitución de la empresa Rivedos S.A. para la construcción de la zona de viviendas colectivas de Puerta de Hierro, con la aportación de parcelas de la Inmobiliaria Alcázar S.A., en la calle San Martín de Porres (R.P.I. finca 18.784, folio 246, tomo 339). Su vinculación con dicha inmobiliaria, por otra parte, también se manifiesta en que algunos miembros de la familia constan como representantes de ésta en muchas actuaciones de compra-venta de solares, pero su actividad como promotor de un Plan Parcial se concreta en este sector de Nueva Zelanda.

(23) Estos terrenos en la actualidad están calificados como zona edificable, según la propuesta del Plan General de 1985. Desconocemos si en los momentos de la propuesta ya se había consolidado la expropiación o si permanecen en manos de la familia Martín Borregón que se beneficiaría del cambio de uso.

(24) El proceso de adquisición de parte de los terrenos queda perfectamente recogido en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, finca 22.671, folio 1, Tomo 421. Esta finca de 43.647,02 m² es el resultado de la agrupación de tres parcelas que son adquirida, una, en 1957, a Francisco Martín Abad, otras dos a Miguel Aracil y Joaquín Pol Lorenzo que venden su mitad indivisa en 1948 y 1952 respectivamente.

La promoción de suelo urbano en superficies inferiores a 10 Ha coinciden con las actuaciones que se desarrollan en los primeros momentos del crecimiento de la ciudad, y con las más recientes, relacionadas con la remodelación de espacios de infraviviendas. Entre las primeras se diferencian las que se realizan de forma legal, en el sentido de que son actuaciones aprobadas o al menos conocidas por algún organismo público, aunque no siempre se atengan exactamente a los mecanismos o a la calificación del suelo señalados en el Plan General, y las que se hacen sobre superficies muy reducidas de manera ilegal al no atenderse a ninguna de las normas vigentes.

Las actuaciones "legales" corresponden a promociones que gestionan y preparan la urbanización de los primeros conjuntos de edificios colectivos, denominados colonias (25) -Lacoma, del Pino, Dehesa de la Villa- que se desarrollan en los años cincuenta y sesenta por empresas o personas físicas que mantienen métodos de promoción y construcción poco evolucionados, con un sistema de inversiones que depende en gran medida de los préstamos o hipotecas con particulares y de la obtención de créditos públicos al promover viviendas sociales (cuadro nº 4).

La primera actuación en el tiempo la realiza en el sector de Lacoma la empresa Marcudos S.L., constituida en 1949, al asociarse las dos propietarias del suelo, Margarita González Lacoma y Pilar Cudos Velasco, con la finalidad de urbanizar y construir la colonia de Lacoma. Su objetivo es construir viviendas bonificables, para explotarlas en régimen de alquiler o para venderlas. La adquisición de los terrenos por el sistema de compra la efectúan desde 1947 y la estrategia seguida en su promoción es elaborar un Proyecto de Urbanización para acogerse a la Ley de Vivien-

(25) La denominación de colonia en estos años se utilizaba frecuentemente para señalar una situación de lejanía y aislamiento.

CUADRO Nº 4

RELACION DE PROMOTORES DE SUELO EN SUPERFICIES INFERIORES A 10 Ha.

Promotor	Zona de actuación	Superficie (Ha)	
		Sectores	Total
Marcudos S.L.	Iacoma	1,24	1,24
Cudosmar S.A.	Colonia del Pino	3,09 *	3,09
F. García, M. Gómez-Mora, R. Soler y C. Serrano	Dehesa de la Villa	3,54	4,74
	Sánchez Preciado	1,20	
URBESA	Dehesa de la Villa	2,70	2,70
Juntas de Compensación del Centro de Peña Chica	Peña Chica	8,53	8,53
Junta de Compensación oeste de Peña Chica	Peña Chica	4,86	4,86

* Espacio construido.

Fuente: Expedientes de Información Urbanística de la Gerencia Municipal de Madrid y de COPLACO, y fincas del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Elaboración propia.

das Bonificables e hipotecar y cancelar sucesivamente las hipotecas establecidas sobre los terrenos para así obtener el capital que les permite la compra de nuevas parcelas y realizar las obras pertinentes (26), añadiéndose a dichas hipotecas los créditos oficiales que benefician la construcción de este tipo de viviendas.

Años más tarde, la empresa Cudosmar S.A., constituida en 1955 con la misma finalidad que la anterior, comienza al oeste de la anterior la creación de la Colonia del Pino, siguiendo unos mecanismos de adquisición del suelo y de financiación semejantes. El Proyecto de Urbanización, no obstante, se planteó para una mayor extensión y para un número de viviendas muy elevado, 2.000 (27) que se comenzaron a construir en 1955. La promoción de suelo urbano se realizó a saltos y de forma muy precaria procediéndose prácticamente sólo a la explanación de pequeñas superficies discontinuas para construir pequeños conjuntos de bloques, saltando de un lugar a otro, dejando grandes vacíos que paralelamente son ocupados por viviendas de tipo rural, sin establecer en ningún momento una malla viaria que facilite la comunicación a los edificios construidos, los cuales se verán insertos años más tarde en una nueva unidad de actuación.

Otro grupo de actuaciones legales son las que consolidan el sector calificado de edificación abierta en el Proyecto de Ordenación de Valdezarza, mediante una urbanización que se realiza, según las fases de construcción, en cada una de las cinco promociones desarrolladas entre 1957

(26) Registro de la Propiedad Inmobiliaria, finca 3.003, folio 26, Tomo 38.

(27) Revista Gran Madrid nº 30, 1955. La actuación de la empresa Cudosmar S.A. se incluye en este apartado de pequeñas superficies porque se ha considerado, exclusivamente, el espacio sobre el que se ha construido, ya que no se tiene constancia del espacio afectado por el Proyecto de las 2.000 viviendas. Por otra parte, resulta conveniente su análisis junto al anterior para comprender el poder organizador de las dos empresas, Cudosmar S.A. y Marcudos S.L., constituidas por las mismas personas, aunque en la primera se incorporan algunos socios, que son las promotoras pioneras de las colonias de edificios colectivos en dicho sector.

y 1970. Todas ellas preparan el terreno de manera muy deficiente, reduciéndose al trazado de la red viaria, sin adoquinarla ni asfaltarla, y al establecimiento la red de agua, electricidad y alcantarillado mínimo para poder edificar, sin crear ningún tipo de equipamiento durante o después del proceso de construcción.

La primera y mayor actuación es la de la Colonia de Valdezarza ya indicada, las restantes afectan a pequeñas superficies que son ordenadas y urbanizadas por agentes que tienen un reducido papel en la producción, a excepción del promotor de la Colonia de Villaamil, la empresa José Banús S.A. que, como ya se ha señalado es uno de los más importantes en el noroeste. La estrategia de todos estos pequeños agentes es prácticamente idéntica: compran superficies rústicas calificadas por el Proyecto de Ordenación de Valdezarza y acogidas a la Ley de Protección de Viviendas de Renta Limitada de 1954, para urbanizar el terreno y realizar las agrupaciones o segregaciones oportunas, siendo efectuado el proceso de urbanización de manera muy elemental.

Los promotores de la urbanización en los terrenos que ~~lindan con la Colonia de Valdezarza y la de Villaamil~~ son, la Empresa Urbanizadora Béjar S.A. (URBESA) y el grupo formado por Federico García Germán, Mario Gómez-Morán y Cima, Ramón Soler y Carmen Serrano Casademont que actúan conjuntamente pero manteniendo su independencia nominal, constando como promotora para cada parcela, edificio o sector una de esas personas o su sociedad conyugal (28).

La Empresa Urbanizadora Béjar S.A. produce la urbanización de la parte oriental de la Colonia de la Dehesa de

(28) Para su actuación adquieren una finca rústica (la número 11.088, folio 167, T. 196 del R.P.I.) que pertenecía a los hermanos Covarrubias y Castillo desde 1935, los cuales la dividen en cuatro partes para venderlas a Federico García Germán, Mario Gómez-Morán y Cima, Ramón Fernández Soler y Carmen Serrano Casademont y a sus sociedades conyugales, con el fin construir viviendas de Renta Limitada, a lo cual procede cada uno de ellos por separado.

la Villa, mientras el segundo grupo actúa en dos sectores, uno, localizado al este de la Colonia de Valdezarza promoviendo el trazado de dos calles, una de las cuales, la de Sánchez Preciado, da nombre para la vecindad a esta promoción y otro, al oeste, en el conjunto denominado de la Dehesa de la Villa, donde completa la actuación de URBESA.

Finalmente, con unas características netamente diferentes, hay que tratar del proceso de producción del suelo urbano y de la urbanización aún en fase de realización, del sector de Peña Chica en el que existían zonas de parcelaciones marginales y discontinuas, previas a la estructura urbana actual, que han sido sometidas a remodelación. En su conjunto, la organización actual responde al proceso experimentado desde los años setenta, en que la ordenación establecida en los planes activó el mercado del suelo que permanecía con trazado rústico y éste fue adquirido por empresas y cooperativas interesadas en la promoción de viviendas mediante la ejecución del planeamiento.

La actuación de las Juntas de Compensación creadas para tal fin, en cada una de las tres unidades urbanísticas diferenciadas en el planeamiento, desarrolla los Proyectos de Urbanización, que se han dilatado hasta el momento actual por los problemas inherentes a la propia remodelación de las zonas, ocupadas fundamentalmente por una población que vivía en régimen de alquiler y que al no poder acceder a las Juntas, se resiste a las actuaciones; por los problemas económicos de algunas de las cooperativas que forman parte de las Juntas de Compensación, como por ejemplo la Cooperativa San Enrique, y por los cambios experimentados en el planeamiento ante los convenios urbanísticos y ante la revisión del Plan General de Ordenación de Madrid.

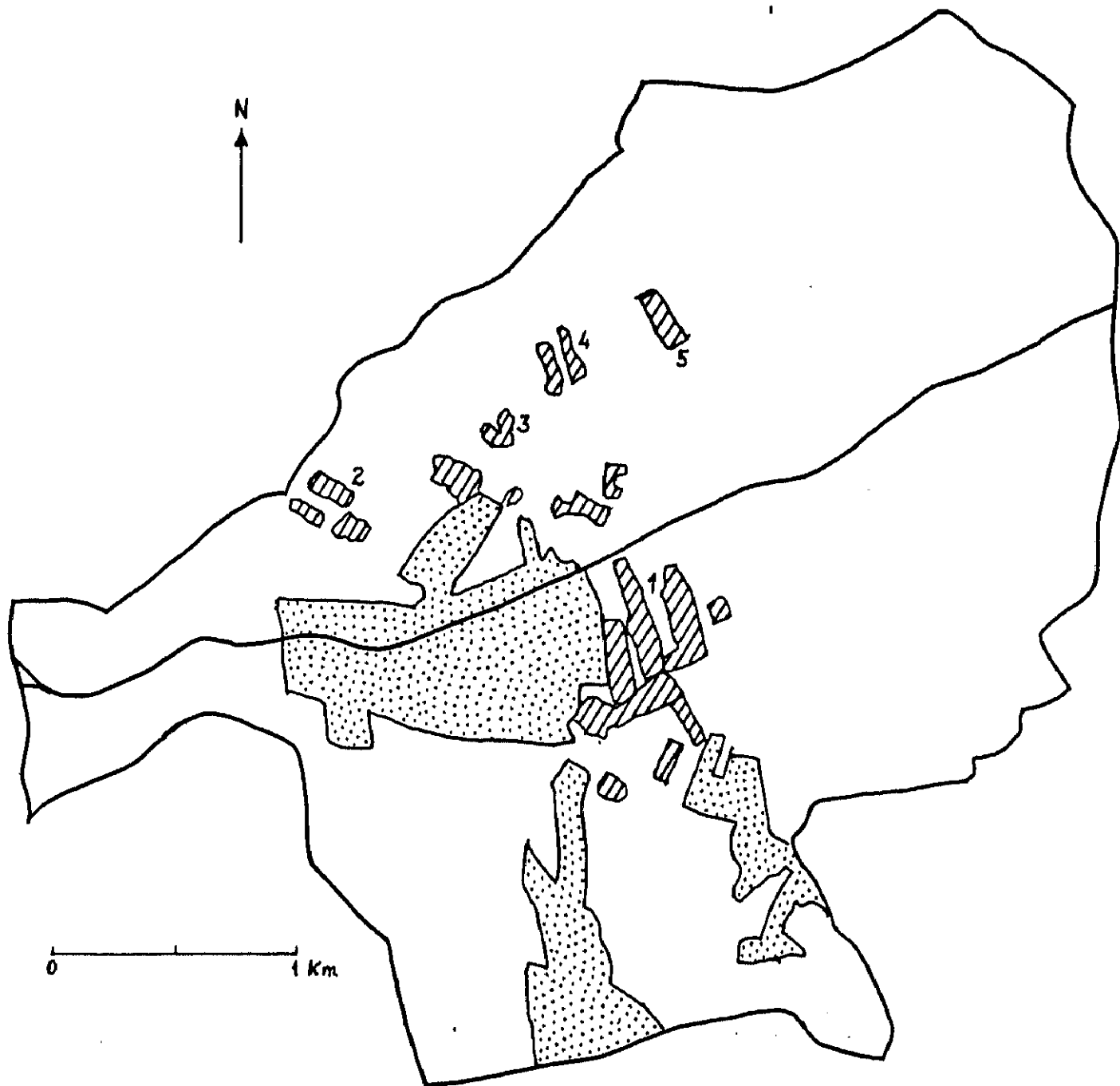
Las actuaciones ilegales de producción de suelo para la construcción se reducen a pequeñas superficies

rústicas cuya parcelación se realiza en los años cincuenta, cuando ya el Plan General de 1946 y, más tarde, la Ley del Suelo de 1956 regulan los mecanismos de producción y determinan la necesidad de realizar un Plan Parcial para proceder a cualquier urbanización del terreno.

Las parcelaciones marginales así promovidas se localizan en los espacios intersticiales entre la Colonia de Peña Grande y la Vereda de Ganapanes, en el espacio que en 1960 queda incluido en el sector occidental del Plan Parcial de Ordenación del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, y en las zonas más periféricas y alejadas de la ciudad (fig. 2). El mecanismo de su lotificación y las formas de su trazado mantienen las características analizadas en el capítulo anterior, evidenciando la permanencia de los modos de producción tradicionales durante toda la década, a pesar de constituir una práctica ilegal al no adaptarse a las normas de ordenación establecidas.

Las superficies lotificadas rara vez superan las dos hectáreas y se promueven de forma discontinua. Los promotores son los propietarios rústicos, o algún reciente comprador, que intentan beneficiarse del proceso de expansión de la ciudad en estos años y mimetizan sobre sus pequeñas y estrechas parcelas el sistema desarrollado en épocas pasadas sobre los espacios próximos, alentados por el problema de la escasez de viviendas y la aceleración del proceso inmigratorio en Madrid.

Estas parcelaciones han desaparecido en su mayor parte al quedar sometidas a los procesos de remodelación desarrollados en el norte de la Colonia de Peña Grande y en los sectores de la Veguilla y Peña Chica.





	<u>Denominación</u>
	Parcelación marginal
	Urbanizado antes de 1950
	1.- La Veguilla
	2.- Bº de la Argentina
	3.- Poblado de Valdeyeros
	4.- Valdetomelloso
	5.- Bº de la Cruz del Cura

FIG.- 2.- Localización de las parcelaciones marginales realizadas entre 1950 y 1965.

Fuente: Planos Parcelarios 1/2.000, 1960-65. Trabajo de campo.
Elaboración propia.

1.3.- Los resultados de la nueva organización del trazado.

Las actuaciones de los promotores del suelo, con algunas operaciones que localmente se encuentran en fase de realización, se plasman en una nueva organización del espacio cuya base visible es el trazado viario, ya que el trazado parcelario realizado por algunos de ellos, según los proyectos de ordenación, para definir los nuevos solares urbanos no es reconocible en numerosos sectores porque muchos de los solares vendidos han sufrido agrupaciones, segregaciones y divisiones en relación con la actuación inmobiliaria desarrollada, especialmente, en los espacios de edificación abierta, donde las parcelas identificables corresponden a los edificios construidos mientras que las parcelas urbanas diferenciadas originalmente implicaban también los terrenos de cesión correspondientes a la edificabilidad adquirida.

No obstante, en las parcelaciones establecidas por las grandes empresas en zonas de edificación unifamiliar ese reconocimiento es algo más fácil ya que la parcela construida corresponde muchas veces a la establecida por la gestión promotora del suelo, al estar prohibida por las ordenanzas la subdivisión de las mismas. Algo semejante ocurre en las nuevas construcciones de edificios colectivos donde cada uno o dos quedan rodeados de un espacio privado cerrado al exterior por vallas y setos que delimitan la parcela. De cualquier modo, el trazado viario es el elemento principal en la estructuración del espacio y el que mejor refleja las actuaciones de ordenación de la superficie.

El análisis del trazado callejero de 1988 (fig. 3) nos permite observar las áreas urbanizadas desde 1950 (29)

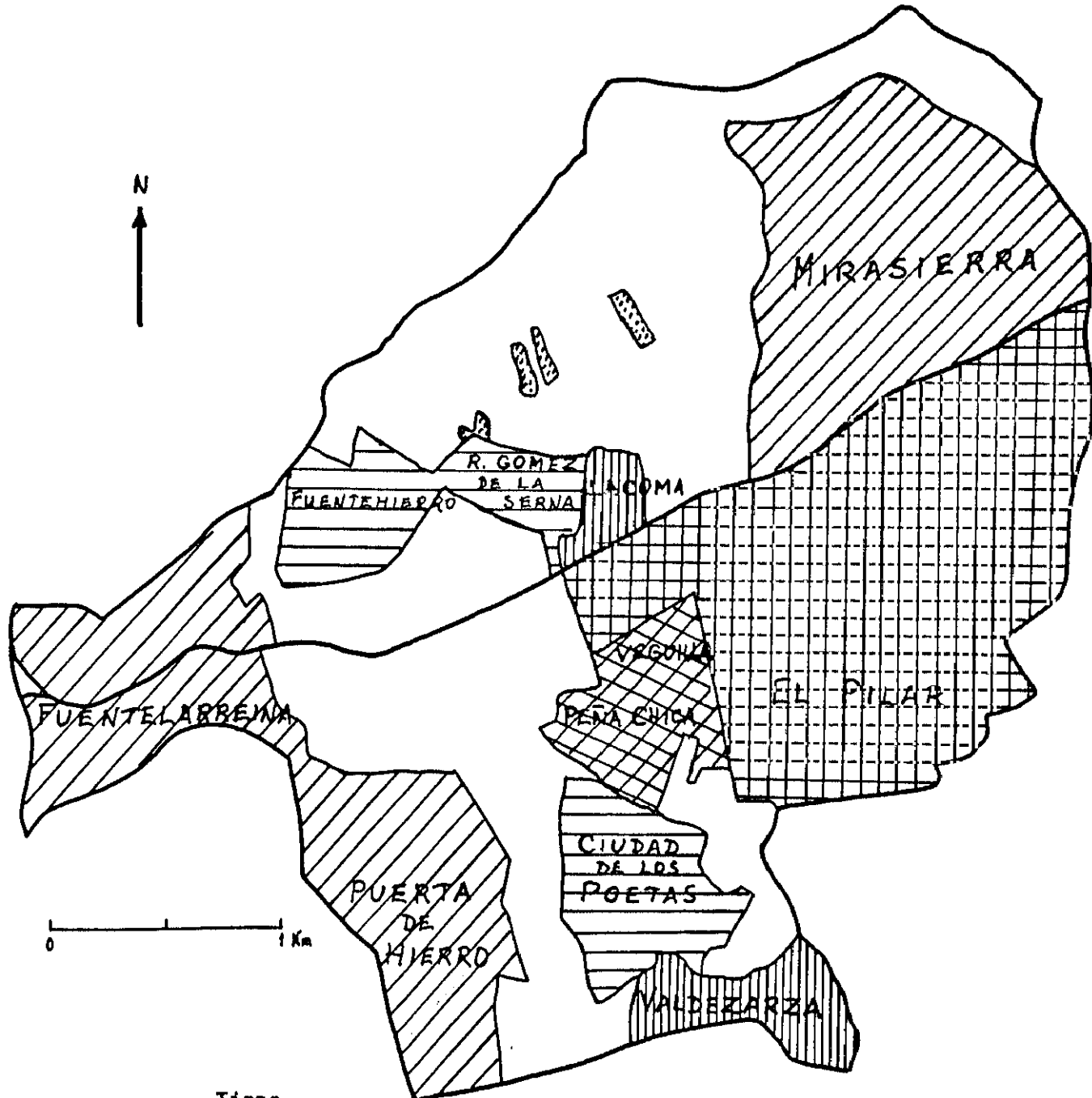
(29) Comparar con la figura 5 del capítulo I, 1ª parte.

y reconocer las variadas formas en que el espacio queda articulado. En el conjunto se pueden identificar tres tipos de estructura viaria además del ya conocido de las parcelaciones y colonias con sus trazados lineales u ortogonal. Uno es el de trazado sinuoso que delimita manzanas de formas irregulares. Un segundo tipo es un trazado de calles rectas que se cruzan perpendicularmente dejando en su interior grandes manzanas rectangulares, y un tercero, que afecta a superficies más reducidas es también de trazado rectilíneo, pero con recorridos más quebrados (fig. 4).

Todos ellos son resultado de los mecanismos de promoción mencionados, en donde la urbanización va precedida de Planes y Proyectos de urbanización, que plantean la organización del espacio en función del tipo de edificación planificado. En los sectores producidos por las dos grandes empresas que promueven zonas de mayor calidad de viviendas unifamiliares se opta por un trazado sinuoso, curvo, con fondos de saco para acceder a las viviendas en relación con varios factores: por un lado, buscar el aislamiento y la tranquilidad deseada, por otro, como adaptación a las pendientes del terreno, pero sin duda, para crear ámbitos de calidad, según las ideas en expansión en esos años, de ciudad jardín, marcando una clara diferencia con el sencillo trazado ortogonal de las colonias próximas (foto 1).

Este tipo de trazado que delimita manzanas muy irregulares, se realiza por la Inmobiliaria Alcázar S.A. y Juban S.A. en las zonas unifamiliares de la Ciudad de Puerta de Hierro y Fuentelarreina y en Mirasierra, presentando una cierta continuidad hacia las zonas más externas de edificación colectiva, donde las manzanas alcanzan mayores superficies (foto 2).

En los terrenos más orientales, al sur de la carretera de la Playa, destaca un trazado rectilíneo y perpendicular de los ejes viarios más importantes (foto 3) que



Tipos







-  Trazado irregular y sinuoso
-  Plano ortogonal de grandes manzanas
-  Otros trazados poligonales
-  Calles de reducido recorrido lineal y entrecortado
-  Trazado en remodelación
-  Alineaciones discontinuas

FIG. 4.- Tipología de tramas viarias en la red construida después de 1950.

Elaborado a partir del Plano callejero de Madrid y su extrarradio de 1988



Foto 1.- Calle de recorrido sinuoso de la zona de viviendas unifamiliares de Puerta de Hierro. Su trazado, correspondiente a la primera fase, se realiza hacia 1950 con aceras, relativamente estrechas, que se adornan de numerosos árboles.



Foto 2.- Calle de la ciudad satélite de Mirasierra. La organización de las manzanas y solares, en los sectores de edificios colectivos, mantiene las mismas formas que las zonas unifamiliares, con trazados sinuosos que delimitan espacios irregulares. A la izquierda de la imagen una de las últimas promociones de edificios colectivos con parcela cerrada de uso privado, al fondo las viviendas de empleados de la Telefónica, construidas a finales de los sesenta.

estructuran grandes manzanas de edificación en cuyo interior existen plazas y pequeñas calles, algunas sin salida (foto 4), diferenciados de las vías de circulación, correspondiéndose este trazado con las formas de organizar los espacios periféricos en grandes polígonos separados entre sí y con una escasa red de comunicación con el exterior limitada a uno o dos accesos. Son los terrenos organizados por José Banús S.A. para construir edificios colectivos.

Entre estas tres grandes zonas (Puerta de Hierro-Fuentelarreina, Mirasierra y El Pilar-La Vaguada) y las colonias unifamiliares más antiguas, el nuevo trazado viario tiene menor entidad superficial y se ajusta a dos modelos. Uno es el que caracteriza al sector de Valdezarza, cuyo trazado se reduce a vías de acceso desde la calle que lo pone en comunicación con el resto de la ciudad y, el viario interno, se limita prácticamente a espacios descuidados entre bloques, resultando un dibujo menudo, de cortas calles, semejantes al de algunas parcelaciones marginales.

Otro, de mayor originalidad con trazados rectilíneos y quebrados es el realizado en la Ciudad de los Poetas, que presenta un particular viario poligonal, recientemente atravesada de norte a sur por un eje que facilita la comunicación con el exterior, y en las zonas urbanizadas al norte de la Colonia de Peña Grande que se mantienen deficientemente comunicadas y organizan su espacio interno, también de forma singular. En este sentido, sobresale especialmente el sector próximo a Lacoma que traza una única vía de circulación, la actual calle Ramón Gómez de la Serna, que rodea el espacio promovido, al cual se accede por calles en fondo de saco y por vías peatonales. Así, las viviendas construidas tienen, desde el exterior, una única vía de acceso, que penetra hacia el norte desde la carretera de la Playa, formando un polígono irregular que encierra a unas 2.020 viviendas.



Foto 3.- La avenida de Monforte de Lemos , límite norte del barrio del Pilar y vía de acceso al Centro Comercial de la Vaguada, es una de las principales arterias en la estructura - ción del espacio estudiado.



Foto 4.- Plaza interior del barrio del Pilar. Espacio cuadrangular que sirve de acceso a los bloques interiores de una gran supermanzana y que hoy ha quedado convertido en zona de aparcamiento.

En general, puede afirmarse que hasta mediados de los años ochenta en que se aborda para el noroeste un plan de acceso a la ciudad y entre sus zonas interiores, cada uno de los nuevos sectores construidos ha permanecido desconectado entre sí y con la ciudad (fotos 5 y 6), mostrando la repercusión que tienen en el espacio las actuaciones aisladas sin una obligación tajante de urbanizar las zonas de acceso entre lo particular y lo general.

2.- LA PROMOCION INMOBILIARIA.

La espectacular actividad inmobiliaria desarrollada entre 1950 y 1989, que origina el paso de 1.646 edificios a 6.000 y de 2.500 viviendas a 65.000, ha sido desempeñada por un elevadísimo número de agentes que emplean en sus actuaciones mecanismos similares de promoción y que configuran una gran diversidad de áreas residenciales. Estas circunstancias, unidas a las fuentes que permiten documentar dicha actividad ha supuesto tener que superar algunas dificultades antes de alcanzar el doble objetivo perseguido: conocer quiénes son los agentes inmobiliarios y cuáles son las estrategias más frecuentemente utilizadas en sus actuaciones inmobiliarias y conocer la relación existente entre los promotores del suelo y los agentes inmobiliarios.

La primera dificultad deriva del elevado número de promotores y de sus formas de gestión. De los más pequeños, que promueven un reducido número de viviendas colectivas o unifamiliares o sencillamente su propia residencia, es difícil obtener información de toda su actuación, no sólo por su número, sino por las importantes lagunas existentes al respecto. No obstante, el número de pequeñas promociones, colectiva y unifamiliares, documentadas directamente han permitido reconocer los mecanismos dominantes y el grado de repetición de los mismos, concluyéndose que un análisis exhaustivo implicaría, necesariamente, caer en una constante reiteración.



Foto 5.- La avenida de la Ilustración, concebida en el Plan General de 1985 como vía urbana de 80 a 100 m de anchura, se comenzó a realizar el 19 de Marzo de 1986 para cerrar la M-30 - por su borde norte, conectando a su vez la zona de altas torres de viviendas de las cooperativas con el barrio del Pilar. Su concepción como proyecto urbanístico con sentido estético se plasma, de momento, en esta escultura de semicírculos de Andreu Alfaro.



Foto 6.- Espacio libre por el que discurrirá la prolongación de Sinesio Delgado, prevista como eje de dirección aproximada E-O. Su trazado conectará el sur del barrio del Pilar con la Dehesa de la Villa, pasando entre la Ciudad de los Poetas y la colonia Dehesa de la Villa.

Entre los promotores de mayor entidad, la dificultad en el reconocimiento de sus actividades se deriva de sus propias formas de gestión, ya que, sobre todo las grandes empresas no diferencian claramente su situación y aparecen simultáneamente como propietarios o no del suelo, como promotoras inmobiliarias o solamente como participantes en otras empresas inmobiliarias mediante la aportación de parcelas, no pudiendo establecerse la clarificación deseada en la relación existente entre algunos promotores del suelo y los promotores inmobiliarios. Esta situación se complica cuando en algunas fuentes aparece como promotor la empresa constructora y no el ente jurídico -persona, cooperativa, empresa, comunidad ...- que financia la construcción.

En cualquier caso, sus mecanismos de promoción inmobiliaria, fundamentalmente, en los de edificios colectivos, han podido ser estudiados exhaustivamente tras obtener información del 80 por 100 de las promociones realizadas, porcentaje que se eleva al 100 por 100 en actuaciones de más de 500 viviendas.

A las dificultades mencionadas se añade la que se genera al intentar conjugar información de distintas fuentes, ya que cada una de ellas es realizada con criterios concretos y particulares, en función del objetivo perseguido, y ello supone un freno importante a la hora de querer usar unas fuentes como complementarias de otras, como ya se ha indicado en el capítulo I.

Atendiendo a los tipos de promotores, a su vinculación con la propiedad del suelo y a las formas de promoción inmobiliaria detectadas durante la investigación, se considera esclarecedor abordar este estudio diferenciando:

- La promoción inmobiliaria desarrollada por los promotores del suelo, apreciándose algunas diferencias entre los que

ocupan parcialmente y a saltos la superficie urbana producida por ellos mismos y los que gestionan la construcción en la totalidad del suelo rústico transformado.

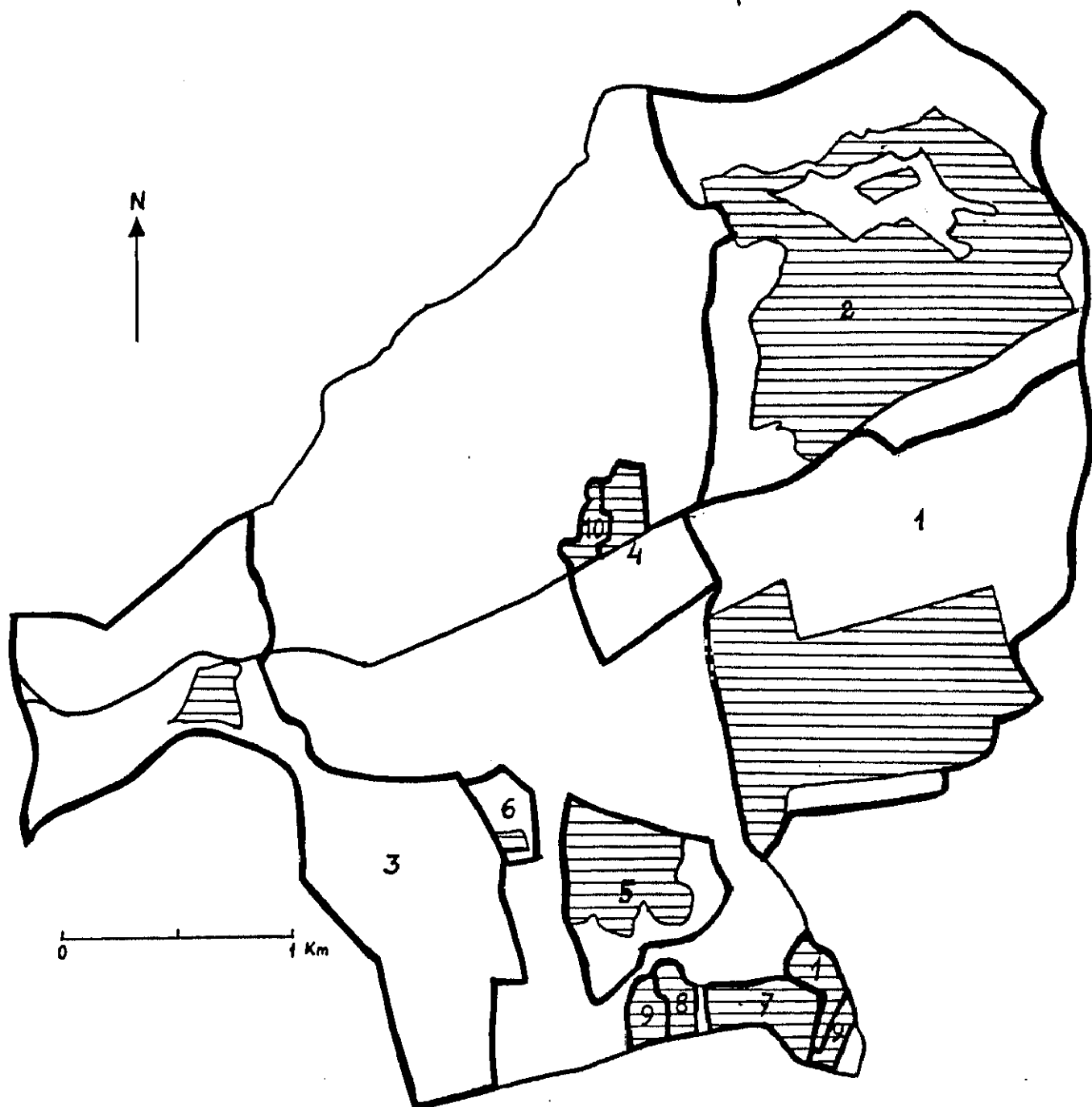
- La promoción inmobiliaria practicada como forma de actuación exclusiva que afecta a la mayor parte de la superficie y es desarrollada por la mayor parte de los agentes urbanos.
- Las características generales de las actuaciones realizadas en función del número de viviendas promovidas en cada actuación y de la calidad de las mismas.

2.1.- La actuación inmobiliaria de los promotores del suelo (fig. 5).

- Agentes que utilizan el mecanismo de la ocupación parcial y a saltos.

Los agentes del suelo urbano que ocupan con su actuación inmobiliaria solamente una parte más o menos extensa y más o menos continua del espacio producido son preferentemente aquellos que actúan en grandes y medianas superficies y pretenden con sus estrategias inmobiliarias obtener las ventajas de las rentas de localización en parte de dichas superficies (30), a excepción de las Juntas de Compensación que urbanizan al norte de la colonia de Peña Grande y en Peña Chica, cuya acción inmobiliaria no responde al mismo mecanismo ya que se origina por los convenios urbanísticos contraídos para realojar en esos sectores a la

(30) García Bellido, J. y González Tamarit, L. en "Para comprender la ciudad", Ed. Nuestra Cultura, 1979, 190 pp., describen perfectamente el mecanismo de producción que desarrollan los grandes promotores estudiados. "La estrategia de los grandes promotores se dirige a comprar suelo agrícola a los pequeños propietarios rurales absentistas y reunir superficies suficientes para vastas operaciones de urbanización. La urbanización y la promoción por fases y "saltos" en el espacio circundante es una estrategia frecuente de revalorización del suelo y sus mejoras añadidas en la periferia de la ciudad. La táctica consiste en proporcionar zonas marginales bien comunicadas y dejar bolsas de suelo vacante intermedio que constituyen la garantía de máximos beneficios especulativos", pp. 150.



— Límite del suelo promovido

▨ Espacio construido

Promotores

- 1.- José Banús S.A.
- 2.- Juban S.A.
- 3.- I. Alcázar S.A.
- 4.- I. Peña Grande S.A.
- 5.- Saconia S.A.
- 6.- Familia Martín Borregón
- 7.- Herederos Pardo-Belmonte
- 8.- URBESA
- 9.- Grupo Fernandez, García, Gómez-Morán y Serrano.
- 10.- Marcudos S.L.

FIG. 5.- Relación entre suelo promovido y suelo construido por un mismo agente.

Fuente: Elaborado a partir del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

población residente con anterioridad en ellos y se limita a la construcción de uno o dos bloques de viviendas o a un pequeño conjunto de chalés adosados, según el número de familias a realojar.

Los promotores que ponen en práctica o favorecen la construcción a saltos son las empresas José Banús S.A., Juban S.A., la Inmobiliaria Alcázar S.A., Peña Grande S.A., Saconia S.A., Cudosmar S.A. y la familia Martín Borregón, actuando algunas de ellas en la promoción inmobiliaria, a veces, con distintas denominaciones como resultado de la ampliación de capital o por la creación de una nueva empresa para desarrollar esta actividad.

De esta manera procede la empresa José Banús S.A. que pasa a denominarse, a finales de los años sesenta José Banús Internacional, Promotora y Financiera S.A. para la actuación inmobiliaria, mientras mantiene la denominación anterior en la actividad urbanizadora, en la gestión de compra-venta de terrenos y al formar parte de otras empresas como Ibervial S.A. y Duna S.A., mediante la aportación de parcelas en las que éstas promueven importantes conjuntos residenciales.

Con algunas variantes se combina la actuación de Juban S.A. y Comercial Mirasierra S.A. en la promoción del suelo e inmuebles en la ciudad satélite de Mirasierra y en el borde sureste de la carretera de la Playa, y la familia Martín Borregón y la empresa Maro S.A. constituida para promover el conjunto residencial "Parque Nueva Zelanda". Mientras que las inmobiliarias Alcázar S.A. y Peña Grande S.A. suelen mantener su nombre al promover o participar en otras empresas, sin crear, en esta zona de la ciudad, empresas para la construcción.

El resultado de estos mecanismos de construcción, reducción o ampliación de capital, participación, etc.,

origina que el papel desempeñado por cada empresa se muestre bastante confuso, al igual que cualquier delimitación de las actuaciones realizadas, por ello se ha optado por incluir en este grupo únicamente la actuación de las empresas urbanizadoras que con su nombre o con el cambio nominal, registrado de manera explícita en las escrituras de compra-venta, intervienen en la promoción inmobiliaria, dejando para más adelante su actuación como participantes de otras empresas que se consideran que son las verdaderas promotoras.

La empresa José Banús S.A., como promotora inmobiliaria presenta una actuación muy significativa con algunos rasgos diferentes de la desempeñada por las otras grandes empresas productoras de suelo urbano. Su característica más destacable es la de construir grandes conjuntos de edificios colectivos que desarrolla en varias fases, siendo el ejemplo más destacado el Barrio del Pilar con un total de 518 edificios y 14.155 viviendas, que superan cualquier otra actuación, en los mismos años que crea las 821 viviendas de la Colonia de Villaamil. Pero su representación en la promoción inmobiliaria es mayor si se tiene en cuenta que a finales de los años sesenta comienza, ahora ya como José Banús Internacional, Promotora y Financiera S.A., la ampliación del barrio del Pilar y, poco después, el Parque Residencial Altamira, interviniendo, de este modo, en una producción total de casi 20.000 viviendas.

En la dinámica de su actuación José Banús S.A. ejemplifica perfectamente las formas de promoción de la periferia madrileña (31). Comienza la construcción del barrio del Pilar en 1961, recién aprobado el Plan Parcial de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, por la zona más próxi-

(31) Las características del crecimiento de la periferia de Madrid en los años sesenta pueden verse en Moneo, R. "El desarrollo urbano de Madrid en los años sesenta" y en Leira, E., Gago, J. y Solana, I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano" en A.A.V.V., Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano 1940-1980, Ayuntamiento de Madrid, 1981.

ma a la Vereda de Ganapanes, antiguo camino que lo separa de la zona de viviendas unifamiliares de Peña Chica, utilizando esta vía y su enlace con el antiguo camino de Peña Grande, además de la calle Capitán Blanco Argibay como únicas vías de enlace con los barrios de Tetuán y Cuatro Caminos, y, a través de ellos, con el resto de la ciudad. A estas condiciones de comunicación, aprovechando la infraestructura rural, añade una calidad muy deficiente en la edificación.

Inicialmente, la construcción de viviendas, acogidas a la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954 que además de determinados beneficios controla el precio final, responde a la demanda de la clase media-baja, para la que la empresa José Banús S.A. construye bloques abiertos de 4 y 5 plantas con materiales bastante pobres que abaratan el producto final, sin realizar, por otra parte, ningún tipo de equipamiento. Sin embargo, según avanza la construcción, eleva la altura de los edificios hasta 13 plantas y los precios, escapando al control oficial, aunque sin mejorar las condiciones de edificación.

La calidad de sus promociones mejora en los años siguientes en relación con las primeras repercusiones de las rentas de localización que son aprovechadas, ahora por la Empresa José Banús Internacional, Promotora y Financiera S.A., para promover, al norte del barrio del Pilar la ampliación del mismo y al sur, sobre la zona más próxima a Madrid y de mejores condiciones ambientales, por ser más alta topográficamente -el antiguo Cerro de los Pinos-, la promoción del Parque Residencial Altamira, dirigido a una clase social más elevada, ofertando viviendas de mayores dimensiones y de mejor calidad edificatoria acogidas también a la Protección Oficial. Mientras, la empresa José Banús S.A. continúa con la actuación urbanizadora al norte de la Vaguada y procede a enajenar solares urbanos que son adquiridos por cooperativas u otras empresas inmobiliarias

para su promoción, fomentando, de este modo, los mecanismos de revalorización de los espacios intermedios que retiene sin urbanizar hasta que se gestiona el Centro Comercial Madrid 2 .

La Inmobiliaria Juban S.A. efectúa la promoción de edificios en la mayor parte de Mirasierra sobre el espacio que progresivamente va urbanizando desde la carretera de la Playa hacia el norte, aunque desde los años setenta enajena muchas parcelas para que sean otros los que desarrollen la edificación. En su actividad inmobiliaria presenta como característica diferenciadora de las otras grandes empresas promotoras en el noroeste, una mayor diversidad tipológica en la edificación, al construir viviendas unifamiliares y edificios colectivos en estructura abierta. En éstos sus estrategias son semejantes a las realizadas por otros agentes en el resto de la periferia madrileña ya que edifica viviendas de inferior calidad en los sectores más alejados y aislados, mientras promueve una edificación mucho mejor en los espacios próximos a las vías de comunicación o a las construcciones existentes.

En los primeros años, a partir de 1954, su actuación se dirige a la promoción de viviendas unifamiliares en chalés aislados o pareados acogidos a la Ley de Viviendas Bonificables de 1948, comenzando la edificación, al igual que la urbanización, por las zonas mejor comunicadas y más próximas al núcleo de Fuencarral, pero desde finales de esta década, comienza la construcción de pequeños bloques de cuatro plantas y ocho viviendas cada uno, sobre las amplias parcelas de las manzanas más orientales, que en un principio no suponen una elevación importante de ocupación del suelo y mantiene la continuidad con los espacios construidos.

En los años sesenta cambia de táctica en la construcción de los terrenos urbanizados y procede de manera

discontinua, tanto en la zona de edificación unifamiliar como en la colectiva. En la primera al dejar sin ocupar una serie de parcelas en cada manzana esperando su revalorización que, por otra parte, refuerza al aumentar el tamaño de los solares por encima de los 1.000 m², para así hacerlos más apropiados a una clase social de mayor solvencia, que desea captar mediante una oferta de más calidad en la construcción.

En la segunda, al originar el gran salto espacial, ya que mientras sigue la construcción de las manzanas orientales delimitadas por la calle Costa Brava, con viviendas de 175 a 300 m² en edificios bien equipados y de gran calidad, especialmente si se comparan con las características dominantes en la construcción de la periferia de los años sesenta, se comienza la edificación de viviendas de menor calidad para los empleados de la Compañía Telefónica en las manzanas más periféricas, alejadas de las construcciones realizadas hasta entonces, y que se mantienen aisladas hasta que seis años más tarde se inicia la edificación de los espacios intermedios ya revalorizados (32).

Finalmente, tras este salto, importante por su repercusión en las rentas de localización, y coincidiendo con la reducción de capital de la Inmobiliaria Juban S.A. y la constitución de la sociedad Comercial Mirasierra S.A., que asume y comparte desde entonces muchas de las actividades de la primera, se produce otro cambio en las estrategias de la promoción de la Ciudad Satélite de Mirasierra al comenzar a vender parcelas para que sean otros los que edifiquen, manteniendo en la venta de los solares el mismo mecanismo de discontinuidad espacial.

La actuación inmobiliaria de los demás agentes incluidos en este grupo es más limitada en la superficie

(32) Ver figura 3 de la Introducción.

ocupada, ya porque su labor es preferentemente urbanizadora, como es el caso de la Inmobiliaria Alcázar S.A., ya porque son los promotores de medianas superficies y algunos no las construyen en su totalidad.

La Inmobiliaria Alcázar S.A., por ejemplo, tiene una actuación insignificante si se la compara con las empresas anteriores, al concentrar su acción en la urbanización y venta de parcelas operando como agente inmobiliario sólo en el sector de Fuentelarreina, al sur de la carretera de la Playa, en donde promueve bloques abiertos de seis plantas y torres de doce, de gran calidad. Pero, al igual que hace José Banús S.A., también actúa de forma indirecta en la construcción de algunos edificios colectivos en el sector de Puerta de Hierro al aportar terrenos a algunas sociedades anónimas que son las que edifican, como por ejemplo las empresas JANGUAR S.A., RIVELDO S.A., que construyen en la calle de San Martín de Porres.

El mecanismo adoptado en la promoción inmobiliaria es bastante simple. Levanta los bloques aprobados en la ordenación de volúmenes propuesta por ella misma, mediante actuaciones individuales donde cada promoción se atiene a la construcción de un bloque, levantando los primeros edificios -Riofrío, El Paular, la Zarzuela- en 1968, y terminando la consolidación de los bloques que le rodean en los años setenta.

La Inmobiliaria Peña Grande que, en general tiene una actuación más limitada en el espacio, centra su actuación en la promoción "Peña Grande-Lacoma", al norte de la carretera de la Playa, con la construcción de 1.231 viviendas de Renta Limitada, en bloques de cinco plantas dirigidas a la clase media, actuando en el resto de sus propiedades como empresa promotora de suelo urbano que vende las parcelas deficientemente urbanizadas a la empresa Promotora

de Obras S.A., en la que participa ocasionalmente con la aportación de algunas fincas (33).

La sociedad Saconia-Dehesa de la Villa S.A., promotora de la Ciudad de los Poetas, sobre un polígono de Nueva Urbanización, construye desde 1965 más de 3.000 viviendas acogidas también a la Ley de Protección de Viviendas de 1954, convirtiéndose en una de las empresas de mayor actividad inmobiliaria en la zona, aunque su estabilidad financiera, dudosa desde el comienzo de la década siguiente, la llevó a un cambio en la estrategia de producción.

Comenzó la construcción siguiendo el mecanismo usual de las grandes promociones periféricas al edificar aprovechando la infraestructura existente, es decir, en los espacios próximos a las calles y caminos para evitar en lo posible la inversión que supone conectar el nuevo conjunto con la ciudad, y ocupando espacios libres de cualquier edificación que no supusieran ningún conflicto con la población residente en las viviendas unifamiliares insertas en el terreno afectado por el Plan Parcial. De esta manera, realizó los primeros edificios en las proximidades de la calle de Nueva Zelanda, en contacto con la Colonia de La Suerte, mediante el procedimiento de comprar fincas rústicas de forma continuada procediendo simultáneamente a la urbanización y a la construcción en fases sucesivas, avanzando progresivamente en el espacio hacia el sur y el este.

Esta forma de actuación pudo sostenerla hasta mediados de los años setenta, pero sus actividades en otros sectores de la ciudad y del área metropolitana, así como su entrada en crisis hizo que procediera a la enajenación de algunas parcelas y que la construcción de muchos de los

(33) La vinculación entre la Sociedad Promotora de Obras S.A. y la Inmobiliaria Peña Grande, inicialmente declarada como una relación de compra-venta, es ampliada en 1970, cuando la primera empresa amplía capital social y la I. Peña Grande aporta parcelas para la construcción. Registro de la Propiedad Inmobiliaria nº 35, finca 23.804, folio 163, Tomo 444.

inmuebles previstos fuera promovida por otras empresas -Cartebe S.A., Parque de María Luisa S.A., Almanza S.A.- o por algunas cooperativas -Mercurio, Cristo del Humilladero- que mantienen la edificabilidad aunque modifican ligeramente el aspecto formal de los edificios. Más tarde, en los años ochenta, al quebrar la empresa deja a medio construir algunos edificios que han tenido que ser terminados por los propietarios que habían comprado sobre plano y constituyeron una comunidad para su conclusión, mientras entran de lleno en la actuación otras empresas como IVIASA, INASA, Nuevo Mundo.

La estrategia de ocupación del espacio se concreta en la promoción por fases de los edificios que constituyen una manzana, procediendo casi siempre a la construcción de los edificios de 4 a 8 plantas antes que a la elevación de las torres que se ubican entre ellos, siendo construidos años más tarde los edificios de uso público que se preveían en el interior de algunas manzanas.

Con algunos matices diferentes construye la familia Martín Borregón sobre los terrenos del Polígono de Nueva Zelanda que urbaniza en etapas sucesivas favorecidos por la propia estructuración aprobada en el Plan Parcial y por el cambio interno de sus componentes, que en los momentos iniciales de compra-venta de los terrenos rústicos se reducían a los hermanos Aurelio y Benjamín Martín Borregón y a sus esposas, y, progresivamente, se amplía al incorporar a los hijos habidos en ambos matrimonios, lo que implica una mayor diversificación en las decisiones. Por otra parte, para desarrollar la promoción inmobiliaria del Conjunto Residencial Parque de Nueva Zelanda se constituye la Inmobiliaria Maro S.A., dirigida por Benjamín Martín Roldán, mientras venden otras fincas a las Inmobiliarias Guadarrama S.A. y Navacerrada S.A. para la construcción de otros edificios ordenados.

Por último, resta por señalar la ocupación parcial que la empresa Cudosmar S.A. realiza en la Colonia del Pino, siendo, más que una forma de ocupación resultado de una estrategia concreta, una promoción inacabada ante las dificultades que posiblemente encontró la empresa al no poseer la totalidad de los terrenos, en algunas zonas con viviendas unifamiliares.

Esta colonia, cuyos orígenes quedan un tanto difusos por el vacío informativo al respecto, se pensó crear, como ya se ha dicho, para un total de 2.000 viviendas junto a la carretera de la Playa, lindando con la Colonia de Lacoma y, posiblemente, como continuación de ésta, puesto que en ambas actuaciones intervienen las mismas personas, sin embargo, la promoción realizada presenta un desarrollo muy particular. Primero, se comienza en 1955 la construcción de los edificios en contacto con la colonia Lacoma. Un año más tarde se construye como parte de la misma promoción un conjunto de edificios adosados que dejan en su interior un patio central, en una manzana delimitada por las calles Amadeo Gómez e Islas Galápagos de la colonia de Peña Grande, en el borde sur de la carretera de la Playa y alejado de las edificaciones anteriores. Y, finalmente, continuando con la construcción en el norte de la carretera, se edifican pequeños grupos de bloques aislados.

Esta dispersión origina la discontinuidad hoy existente puesto que la promoción queda interrumpida cuando se han construido 452 viviendas que quedan separadas entre sí por espacios vacíos y por grupo de viviendas unifamiliares construidas esos mismos años.

- Agentes que construyen el total del espacio urbanizado.

Diferenciados de los agentes anteriores existen otros que estructuran su actuación en torno a la idea de urbanizar una superficie determinada y construir sobre ella el número máximo de viviendas posibles, desarrollando las dos actividades, urbanizar y construir, casi siempre de forma simultánea y con escasa calidad.

Este mecanismo se desarrolla sobre todo en los años en que los terrenos periféricos empiezan a sufrir la presión demográfica y la expansión urbana, pero se realiza solamente en aquellas superficies que han permanecido ajenas a las actuaciones urbanas de parcelación y aún no han sido captadas por las grandes empresas, siendo ésta una situación que existe en la periferia de las ciudades antes de estructurarse el sector inmobiliario con carácter monopolista. En esos momentos, la iniciativa de particulares o de pequeñas empresas constructoras se dirige a la promoción de conjuntos de viviendas favorecidos por el precio del suelo, más barato que en el interior de la ciudad, y por el escaso control de la edificación en esas zonas, actuando, generalmente, como avanzadilla de las nuevas formas de construcción y contribuyendo con los años a revalorizar los espacios intermedios. De este modo, favorecen la ocupación a saltos, aunque no sea ésta siempre la finalidad de la construcción de cada uno de los conjuntos.

En el noroeste estas características existen y se mantienen desde el momento de la anexión hasta principios de los años setenta, preferentemente en aquellos sectores que mantienen un trazado parcelario rústico muy dividido en contacto con las parcelaciones del período anterior, y en los espacios intermedios entre éstas y la gran propiedad. Los agentes que actúan según dicha estrategia son pequeñas empresas y particulares que construyen, casi siempre, una

única promoción, localizando sus actuaciones en el borde de la carretera de la Playa y en el sector de Valdezarza.

La primera en construir es la empresa Marcu-
dos S.L. que promueve la colonia de Lacoma en 1949 sobre un terreno de más de 12.000 m² calificados como de colonias en el Plan General de 1946. Apoyada en esta calificación y acogiéndose a la Ley de Viviendas Bonificables de 1948 construye en ambas márgenes de la carretera de la Playa 300 viviendas obreras de alquiler que, posteriormente venderá a los propios inquilinos, beneficiándose de esta vía de comunicación con el pueblo de Fuencarral, sobre un lugar relativamente alejado de la colonia de Peña Grande que era el núcleo de población más próximo. La urbanización la limita a la explanación del terreno a edificar y la instalación de agua y luz.

Algunos años más tarde, los herederos de Angel Pardo y Benjamín Belmonte, los señores Fernández Soler, García Germán, Gómez-Morán y Serrano Casademont, y la empresa URBESA, inician la construcción, mediante el mismo mecanismo de las colonias que componen el sector de Valdezarza, correspondiendo otro importante conjunto, la colonia de Villaamil, a la empresa José Banús S.A.

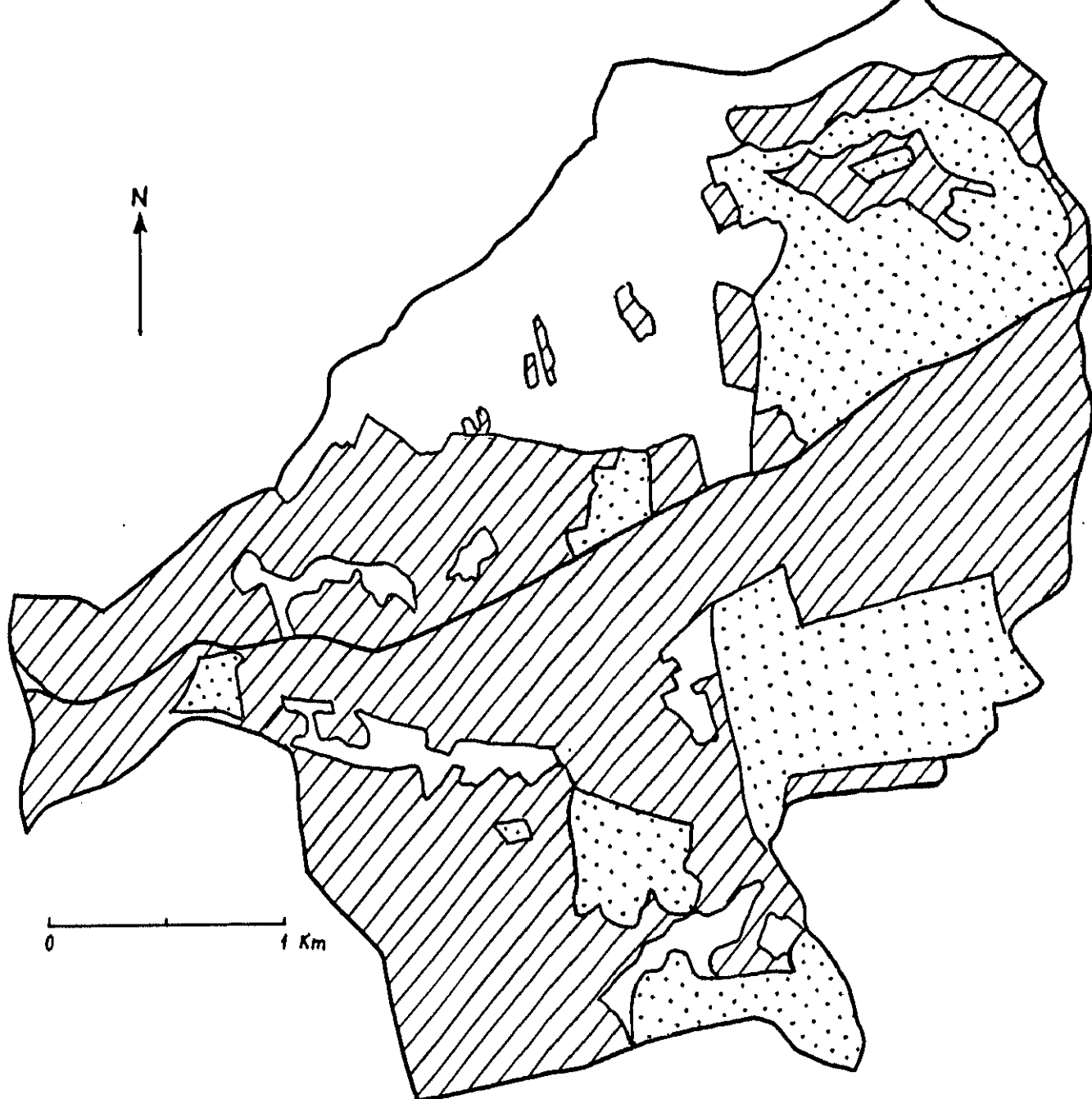
Los herederos de Angel Pardo y Benjamín Belmonte comienzan en 1957 sobre los terrenos limitados al oeste y al norte por las parcelaciones que los propietarios iniciales habían realizado en los años treinta, la colonia de Valdezarza, que constituye la primera promoción de gran envergadura -más de 1.000 viviendas- edificadas en la zona de estudio. La construcción de la colonia se desarrolla en sucesivas fases, en cada una de las cuales se edifica un conjunto de pequeños bloques y se cede para viales los espacios vacíos, manteniéndolos durante años en un deficiente grado de urbanización.

Casi seis años más tarde, cuando está en su fase final la anterior, los señores Fernández Soler, García Germán, Gómez-Morán y Serrano Casademont inician conjuntamente el trazado viario y la construcción del final de la calle Sánchez Preciado y la empresa URBESA se ocupa, a partir de 1965, de la colonia Dehesa de la Villa que com- partirá en su realización con los anteriores. Todos ellos habían adquirido las parcelas rústicas para levantar edifi- cios de protección oficial, como ya se ha indicado, hasta completar el área de colonias vecinales de clase media que se encuentran en este espacio, escasamente urbanizado y con un claro déficit de equipamiento.

2.2.- La promoción de los agentes exclusivamente inmobiliarios.

La construcción realizada sobre solares previamente urbanizados por otros agentes urbanos es la forma de actua- ción más frecuente y que afecta a la mayor parte de la superficie construida, ya que es el mecanismo fundamental- mente utilizado en las zonas de viviendas unifamiliares, a excepción de Mirasierra, promovida en una gran superficie por la propia empresa urbanizadora y porque es el empleado en gran parte de los terrenos de edificación abierta urba- nizados por los grandes y medianos promotores del suelo (fig. 6).

Los agentes que promueven de esta manera son muy numerosos y originan una gran variedad morfológica en rela- ción con los fines perseguidos y con su capacidad inverso- ra. Entre ellos, existen algunos particulares, que solamen- te construyen su vivienda mientras otros levantan edifi- cios colectivos, junto a empresas, cooperativas y comunida- des que actúan sobre superficies varias con vistas a construir un número diversificado de viviendas. En cual- quier caso, todos los promotores adquieren por el sistema






-  Superficie de actuación
-  Construido por otros agentes urbanos
-  Suelo vacío o con construcciones marginales discontinuas

FIG.6.- Suelo edificado por agentes exclusivamente inmobiliarios

Elaborado a partir del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

de compra-venta, combinado a veces con la aportación, uno o más solares urbanos sobre los que van a construir viviendas en las que dejan su impronta particular reflejada en unos caracteres formales específicos que se plasman en una variada configuración.

La intervención de los agentes se realiza según dos estrategias. Por un lado, está la derivada de las condiciones que presentan los solares antes de su compra, que en la mayoría de los casos se encuentran sometidos a un Plan Parcial y a proyectos de ordenación concretos, como en Puerta de Hierro, Mirasierra, el sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero, la Ciudad de los Poetas ... en alguno de los cuales está incluso señalada la disposición de volúmenes. En estos casos, cuando un agente inmobiliario compra el solar lo hace con arreglo a unas condiciones muy concretas de edificación que debe respetar, pudiendo conseguir, no obstante, algún cambio si éste es aceptado por la Administración. De ahí que cada promoción aunque sea sobre una superficie muy reducida, contribuye a crear una morfología relativamente uniforme en sus aspectos generales de altura, dimensiones, etc., aunque exteriormente difieran unas de otras en mayor o menor medida.

Por otra parte, está la táctica ejercida por algunos particulares, empresas o patronatos en los solares de las antiguas colonias al negociar la transformación y el cambio de las ordenanzas para poder levantar edificios colectivos en zonas calificadas de vivienda unifamiliar. Cuando este cambio ha sido obtenido, hecho frecuente en los años sesenta, la actuación de cada promotor tiene una gran repercusión en el espacio ya que la construcción de cada edificio supone la ruptura total con la morfología dominante.

De los numerosos agentes inmobiliarios que ponen en práctica la primera estrategia destacan, atendiendo al nú-

mero de viviendas construidas, las sociedades anónimas y las cooperativas, sobresaliendo la creación de grandes conjuntos residenciales desde 1970. Sin embargo, es importante el papel de otros muchos porque con su actuación, más puntual, va relleno y consolidando amplios espacios del ámbito analizado.

Entre las empresas que construyen en grandes espacios se encuentran Ibervial S.A., Vistasierra S.A. y Duna S.A. que levantan desde 1970 tres conjuntos, Iberia, Vista-sierra y Duna sobre los terrenos que, adquiridos por compra o aportación parcial a la empresa José Banús S.A., proceden a reestructurar mediante sistemas de segregación, agrupación y divisiones para diferenciar las parcelas que edifican. La promoción inmobiliaria la realizan en fases sucesivas vendiendo las viviendas antes y durante su construcción y reteniéndola en función de la demanda y de la capitalización de la empresa, lo que origina que los conjuntos mencionados se consoliden en los años ochenta.

Una estrategia semejante es la desarrollada por Huarte S.A. en la promoción del "Parque de la Paz", en continuidad física con el borde oriental del barrio del Pilar y sobre terrenos comprados a la empresa Hernán Cortés S.A. promotora de la ordenación de este conjunto. La actuación de Huarte S.A. también se concreta en ejecutar la ordenación aprobada construyendo durante los años setenta el mayor número de viviendas, dejando para su última fase la construcción del edificio comercial previsto y un edificio residencial que se construye con mayor calidad en los ochenta.

Por su parte, las empresas Promotora de Obras S.A. y Beyre S.A. construyen el Conjunto Residencial Peña Grande, al sur de la carretera de la Playa, sobre los terrenos promovidos por la Inmobiliaria Peña Grande, actuando con mayor calidad y dificultad la empresa Beyre

S.A. en la parte más occidental, al remodelar con su actuación antiguas parcelaciones marginales (34).

Otras muchas empresas con pequeñas actuaciones, reducidas a uno o dos bloques de viviendas, explican la construcción de los edificios colectivos en Puerta de Hierro, Fuentelarreina, al norte de Peña Grande, las fases finales de la Ciudad de los Poetas y las construcciones más recientes del borde sureste de la carretera de la Playa y de Peña Chica, pero también algunos conjuntos de chalés aislados o adosados, casi siempre en relación con una misma forma de actuación: compra del terreno, obtención de la licencia pertinente y contrata de una empresa constructora. Aunque en ocasiones, el mecanismo de promoción utilizado pasa porque las empresas (35) organizan una comunidad de propietarios que financie la construcción, promoviéndose de esta forma, y sobre todo desde mediados los setenta, numerosos edificios en las zonas mencionadas, sin que estas empresas queden siempre bien identificadas ya que si consiguen enajenar todas las participaciones establecidas para una actuación a los futuros usuarios, antes de realizar las escrituras de compra-venta, no quedan reflejadas en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Otro grupo de agentes importantes en la configuración del espacio por su actuación inmobiliaria y aceptando la edificabilidad aprobada, lo constituyen las cooperativas que actúan acogiéndose a los beneficios de las viviendas de protección oficial del grupo II y de las subvencionadas. En el noroeste de Madrid su implantación se realiza desde finales de los años sesenta, existiendo, entre las que se instalan, cooperativas permanentes y ocasionales en el sentido que han sido definidas por Ferrater

(34) La empresa Beyre S.A. adquiere los solares por compra a la Promotora de Obras S.A. desde 1966.

(35) Entre estas empresas se encuentran ARJUSA que actúa en Mirasierra, WOSS junto a la avenida de la Ilustración, Residencial Guadarrama S.A. y Navacerrada S.A. en Nueva Zelanda ...

Ramoneda (36). Es decir, las que dotan de viviendas a sus numerosos socios en promociones sucesivas a la vez que admiten nuevos socios; y las que se constituyen con un número limitado de socios para realizar una promoción determinada, siendo frecuente en estas últimas encontrar entre sus componentes alguna afinidad profesional o empresarial, lo que supone, en este segundo caso, ciertas ventajas ya que "gran parte de la financiación de las cooperativas de viviendas corre a cargo de las Cajas de Ahorro, las cuales exigen un aval para sus préstamos que también lo dan habitualmente las empresas" (37).

Las cooperativas salpican con sus promociones el espacio al construir entre la carretera de la Playa y la Vaguada, en Fuentelarreina, en la Ciudad de los Poetas, en el sector de Ramón Gómez de la Serna al NE de la antigua colonia de Peña Grande y en Peña Chica. La superficie más amplia ocupada por sus actuaciones se localiza al norte de la Vaguada al promover de manera contigua seis cooperativas: la Asociación de la Prensa, el Hogar del Taxista, Castellana Seat, Titulados Reunidos de Madrid (TIRMA), la Virgen del Coro y Montehogar, creando tres de ellas conjuntos residenciales de más de 500 viviendas y el resto por encima de las 150. Su estrategia, al igual que la de la cooperativa San Enrique en su promoción junto al límite oriental del espacio estudiado, es comprar los terrenos de José Banús S.A. y edificar durante los años setenta el mayor número de viviendas posible, en conjuntos de clase media, con altas torres -hasta 17 plantas en la Ciudad de los Periodistas- que elevan rápidamente la densidad de esos espacios vacíos.

(36) Ferrater Ramoneda, J. "El arquitecto y el promotor de viviendas", COAM, "Primera semana de la Vivienda", 1973, pp. 137-199.

(37) Valenzuela, M. "La empresa industrial como promotor inmobiliario", en Ciudad e Industria, IV Coloquio sobre Geografía, 1977, pp. 211-227, pg. 218.

En Fuentelarreina, la cooperativa Ciudad los Robles promueve en los terrenos adquiridos a la Inmobiliaria Alcázar S.A., gran parte de la edificación abierta localizada al norte de la Carretera de la Playa. Para ello compra los terrenos y consigue un cambio en la disposición de los volúmenes de las dos primeras fases en que se desarrolla su actuación, manteniendo en la tercera la disposición aprobada. La calidad de sus construcciones superan a las anteriores en sus aspectos externos, con jardines cerrados y equipamiento de uso comunitario, y en el tamaño de sus viviendas que es algo superior.

Una actuación algo más compleja es la desarrollada por las cooperativas que construyen en el noreste de Peña Grande, en el sector del sector R. Gómez de la Serna, y en Peña Chica en cuanto que intervienen también en la urbanización de superficies ocupadas parcialmente por infraviviendas, e incluso, en la redacción de Proyectos de Disposición de Volúmenes al formar parte de las Juntas de Compensación, sin embargo, en la producción inmobiliaria, actúan de forma independiente.

En el noreste de Peña Grande la labor más importante la desempeña la Cooperativa de Viviendas de la Compañía Telefónica que construye cerca de 900 viviendas en un total de 10 bloques de seis y diez plantas, tras salvar los problemas de realojamiento del sector donde se ubica, pero es decisiva en la consolidación de ese espacio la intervención de otras cooperativas en promociones bastante más reducidas (38).

En Peña Chica la actuación más importante, por el número de viviendas corre a cargo de las Cooperativas San Enrique, Batalla del Salado y COVIDE (Cooperativa de viviendas de Economistas), aunque es de señalar por la movi-

(38) Ver nota 19.

lización vecinal que supuso, la Cooperativa de Peña Chica que, formada por los residentes, fue la primera en conseguir el realojamiento en el lugar de su antigua vivienda. Las anteriores construyen en los sectores central y occidental de Peña Chica tras resolverse los problemas de tipo económico, realojamiento y planeamiento que afrontaron en la primera mitad de los años ochenta.

Los restantes promotores, especialmente los particulares, construyen en las zonas de edificios colectivos según se ha indicado que hacen las pequeñas empresas y comunidades, contribuyendo con sus actuaciones a rellenar y consolidar la edificación de dichas zonas. No obstante, su acción es mayor en las zonas calificadas de vivienda unifamiliar ya estén reguladas por normas y ordenanzas específicas, como en Puerta de Hierro y Mirasierra, ya por las ordenanzas generales como en las colonias de Peña Grande y Valdeconejos. En la mayoría de los casos se limitan a la construcción de su vivienda, aunque no son extraños los particulares que edifican varias parcelas, a veces separadas entre sí, para ponerlas a la venta, actuando con métodos tradicionales y obteniendo su capitalización al vender según construyen cada una de las viviendas. Esta estrategia se desarrolla preferentemente en las antiguas colonias, intensificándose desde los sesenta al comenzar la construcción de chalés adosados.

La segunda estrategia diferenciada en la promoción inmobiliaria, comprar solares urbanos y construir sin ajustarse a las ordenanzas ya sea tramitando el cambio de las mismas, ya sea siguiendo una política de hechos consumados, refleja el grado de permisividad de la Administración, es puesta en práctica también por una gran variedad de agentes urbanos que muestran una estrategia bastante común en la gestión del suelo, compran los solares en las calles de mayor entidad o en sus proximidades y construyen en edifi-

cios de escasa altura -tres, cuatro o cinco plantas con algunas excepciones de hasta nueve y diez- y de mediana o escasa calidad.

Los ejemplos de esta forma de actuación son numerosos y aislados, pero de escasa entidad en el número total de viviendas aunque no en el efecto morfológico dentro del área en la que se construyen. Sirvan de referencia las actuaciones de la empresa INVITISO en la carretera de la Playa, junto a la manzana de la colonia del Pino, o los bloques creados por Francisco Gómez Manzanares, el Patronato de Viviendas del Personal del Parque Móvil de Ministerios Civiles o por Promociones y Construcciones (PRYCONSA) en el eje principal de la colonia de Peña Grande, la calle Joaquín Lorenzo, o en aledaños; o la empresa BIGAR S.L., los hermanos Bautista o la Inmobiliaria Nueva Zelanda S.A. en las calles Fontanes, Nueva Zelanda e Isla de Oza de la colonia de Valdeconejos.

2.3.- Los rasgos generales de la promoción inmobiliaria.

Las características cuantitativas y cualitativas de las promociones realizadas son, a grosso modo, relativamente fáciles de reconocer si nos atenemos en el primer aspecto al número de viviendas construido y en el segundo, a la superficie de las viviendas, a los servicios en el interior de las mismas y al nivel de urbanización y equipamiento de los espacios exteriores. Sin embargo, es mucho más difícil establecer sencillas relaciones entre tamaño de promoción y nivel de calidad, o entre tipo de promotor y tamaño o calidad, puesto que existe una gran diversidad de actuaciones, tanto en el sector central estudiado donde a la ocupación más antigua se añaden nuevas actuaciones en los solares vacíos y en su entorno más próximo, como en las superficies ordenadas por las tres grandes empresas productoras

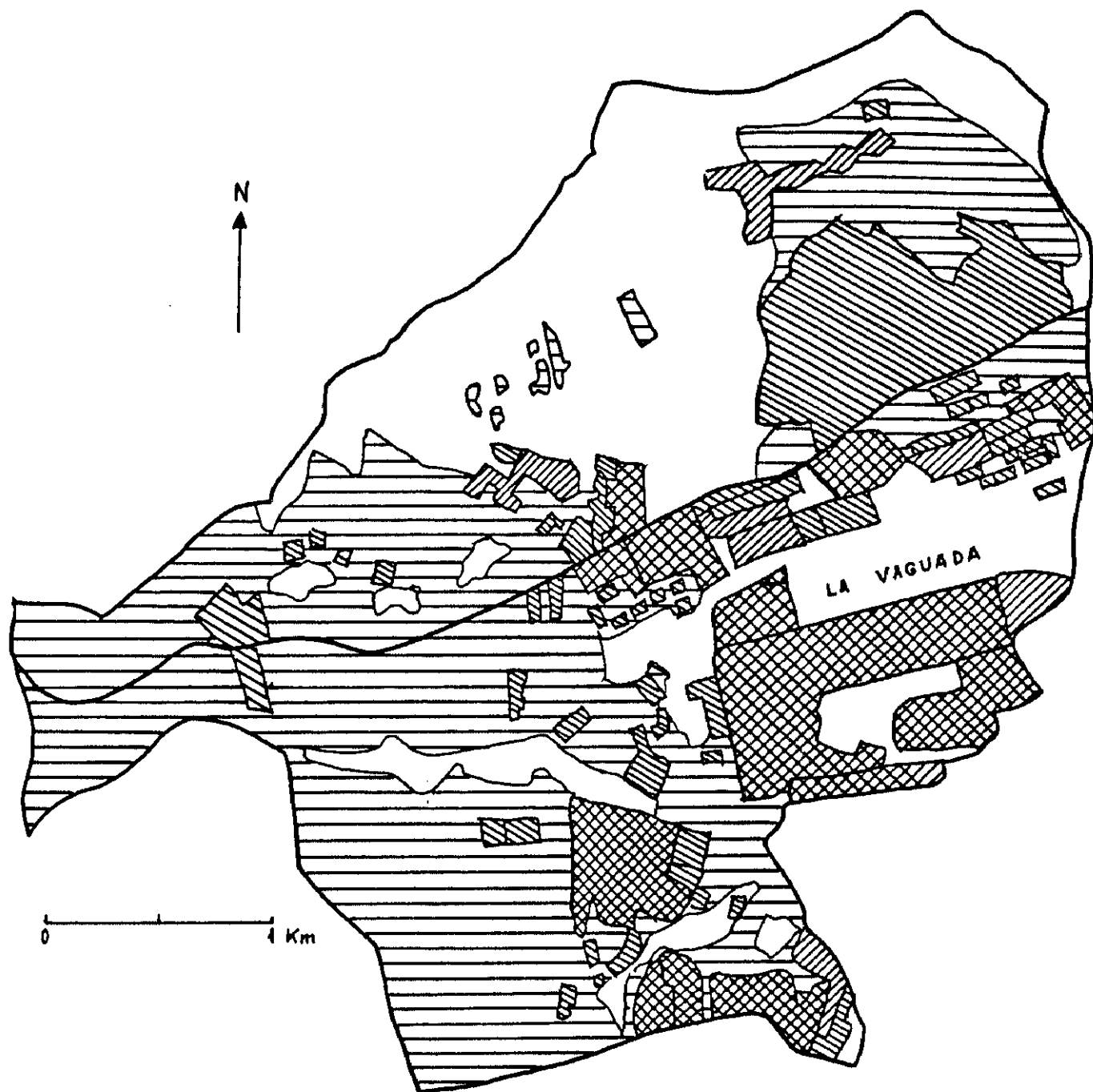
de suelo en cuanto que en ellas se ha desarrollado el planeamiento según la variedad tipológica prevista como en Puerta de Hierro, Fuentelarreina y Mirasierra y según unas características de la construcción que se modifican en las diversas promociones en relación con la finalidad perseguida por los promotores inmobiliarios, como sucede por ejemplo en el sector del Barrio del Pilar, al norte de la Vaguada o en la zona de Valdezarza-Ciudad de los Poetas.

Por el número de viviendas construidas se pueden diferenciar las grandes promociones de más de 1.000 viviendas, de las medianas, entre 100 y 1.000, y de las pequeñas de menos de 100.

Los trece grandes conjuntos de más de 1.000 viviendas trascienden de manera importante en la configuración espacial, puesto que en su totalidad ocupan unas 150 Ha. y en las características actuales de las viviendas ya que suman cerca de 35.000 viviendas, es decir el 53 por 100 del total, lo que supone que las particularidades que las conforman son, en cierto modo, las que van a caracterizar, si no a todo el espacio, sí a una gran parte.

Su localización (fig. 7) se centra en la parte centro-oriental estudiada sin que exista una estrecha relación entre el tipo de agente y la construcción puesto que han sido realizadas sobre suelo promovido por pequeños, medianos y grandes promotores y su construcción ha sido efectuada a iniciativa de grandes y medianas empresas inmobiliarias, por particulares y por cooperativas.

Este tipo de actuaciones se promueven desde finales de los años cincuenta hasta mediada la década de los setenta, iniciándose la primera, la colonia de Valdezarza, en 1957 y las últimas a principios de los setenta, aunque su terminación se prolonga hasta los ochenta. Así, es en la



Tamaño de las actuaciones





-  Grandes (más de 1.000 viviendas)
-  Medias (de 500 a 1.000 viviendas)
-  Medias (de 100 a 500 viviendas)
-  Pequeñas (menos de 100)

FIG. 7.- Localización de las actuaciones inmobiliarias según el número de viviendas.

Fuente: Trabajo de campo. P.A.I. del Noroeste, 1979. Información sobre el mercado de la vivienda desde 1975 a 1986. Planos Parcelarios 1/2.000. Elaboración propia.

década de los años setenta cuando se hallan en construcción el mayor número de ellas, aunque la de mayor tamaño, el barrio del Pilar (39), se realiza en los años sesenta. Esta promoción constituye un hecho excepcional con sus 14.155 viviendas que es necesario tener en cuenta por las consecuencias que tiene a nivel demográfico y económico para este sector de la periferia de Madrid y porque sus características identificarán durante algunos años al noroeste, como se verá más adelante.

Entre las promociones medias de 100 a 1.000 viviendas se pueden identificar dos grupos. Uno de mayor entidad, constituido por conjuntos residenciales de más de 500 viviendas y, otro, más variado donde quedan encuadrados todas las actuaciones que construyen menos de esa cifra.

El primero está compuesto por siete operaciones de edificios colectivos que agrupan a 5.515 viviendas, es decir, el 4,84 por 100 del total. Su localización coincide con las de las grandes promociones, realizándose a su lado o entre ellas, excepto en los construidos o adquiridos por los empleados de la Compañía Telefónica que tienen una situación más periférica. En su promoción intervienen empresas y cooperativas. La primera en el tiempo, se levanta a partir de 1965, por José Banús S.A. en Villaamil, terminándose la última en la segunda mitad de los ochenta promovida por la Cooperativa de Viviendas de la Telefónica, en el espacio delimitado por la C/ R. Gómez de la Serna.

El segundo grupo, las promociones de menos de 500 viviendas, está formado por operaciones inmobiliarias muy variadas, existiendo actuaciones que se concretan en un único edificio de menos de 110 viviendas, o algunas más

(39) La denominación de barrio del Pilar se utiliza en sentido restringido para referirnos al espacio promovido por José Banús en los años sesenta, entre la Vereda de Ganapanes, la Vaguada del arroyo de la Veguilla y el Cerro de los Pinos, y no en el sentido administrativo que es mucho más amplio.

amplias de dos o tres bloques, hasta cuatro, con 400 viviendas, ocupando todas ellas superficies muy reducidas; mientras existen también pequeños conjuntos residenciales, La Ciudad de los Robles, Lacoma, el Pino, las construcciones del Parque María Luisa S.A. en la Ciudad de los Poetas, etc., que ocasionalmente se construyen con edificios de alturas medias, de 4 a 6 plantas en superficies más amplias y adquieren mayor representatividad espacial.

Su localización salpica o, incluso, configura, algunas de las zonas calificadas de edificación colectiva, diferenciándose muy poco de las actuaciones de menor tamaño, sobre todo en Puerta de Hierro, en el norte de la colonia de Peña Grande o en el borde de la reciente avenida de la Ilustración.

Por otra parte, en este grupo de promociones medias, hay que incluir los más de 300 chalés edificadas por la Inmobiliaria Juban S.A. en los años cincuenta y sesenta que constituyen la única gran promoción de viviendas unifamiliares y presenta unos caracteres morfológicos totalmente diferentes, afectando a una gran superficie de, aproximadamente, 68.75 Ha.

Las actuaciones de tamaño medio se levantan durante todo el período aquí tratado, ya que tanto las primeras colonias realizadas en los años cincuenta -Lacoma y el Pino-, como los últimos edificios construidos en el borde de la Avenida de la Ilustración tienen estas dimensiones. Quizás pueda destacarse la concentración de las promociones de más de 500 viviendas en los años sesenta y setenta, existiendo solamente una que se termina en los ochenta, la de la cooperativa de la Compañía Telefónica, que realizó, sin embargo, todo su planteamiento y el inicio de la construcción en la década anterior.

Finalmente, las promociones inferiores a las 100 viviendas agrupan también a una gran variedad, confirmando que cuanto menor es la actuación mayor es la diversidad constructora. Así, existen desde pequeños edificios colectivos con menos de 10 viviendas, hasta conjuntos que ocupan alguna reducida manzana de las colonias más antiguas, incluyéndose también las viviendas unifamiliares y los conjuntos de chalés adosados construidos más recientemente. Entre sus particularidades hay que destacar la importancia que adquieren en la configuración del espacio, al consolidar amplias zonas de edificación colectiva y ocupar prácticamente todas las de calificación unifamiliar, excepto la ya mencionada de Mirasierra.

- Las características cualitativas de las construcciones, en principio, también son relativamente fáciles de identificar, produciéndose en términos generales un aumento de la calidad con el paso del tiempo, pero ello no implica que en un determinado período o momento todas las construcciones realizadas en el espacio estudiado tengan las mismas condiciones.

Si nos atenemos a los rasgos dominantes de las viviendas unifamiliares, en los años cincuenta y sesenta se edifican en las antiguas colonias y en las parcelaciones particulares preferentemente construcciones muy deficientes, con viviendas ínfimas de tipo rural, sin los servicios más elementales, levantándose, incluso, pequeñas habitaciones, habitáculos, en los patios interiores. No obstante, simultáneamente se desarrolla la edificación unifamiliar de Puerta de Hierro, con unas condiciones de calidad inmejorables, y los chalés de Mirasierra, de calidad algo inferior pero muy por encima de las primeras.

Esta relativa dualidad también se aprecia en los edificios colectivos, en los que el peso recae claramente

en los de menor calidad, ya que durante estos veinte años la actuación inmobiliaria de viviendas protegidas es muy intensa y se levantan las colonias de Lacoma, del Pino, Valdezarza, Villaamil, Dehesa de la Villa y el barrio del Pilar, con viviendas de menos de 60 m². Más, ya hacen su aparición operaciones de calidad media como la de la Ciudad de los Poetas.

A partir de 1970, la construcción mejora de calidad por una parte, en relación con el avance del propio sector de la construcción, por otra, y sobre todo, porque la periferia noroeste de Madrid se convierte en la zona de residencia de la nueva clase media en expansión. De ello resulta que la mayoría de las nuevas construcciones se realizan con un tamaño medio de viviendas mayor y con mejores servicios internos y externos, a la vez que se mantiene la construcción de lujo dirigida a los mayores niveles económicos, incorporando todos los avances tecnológicos en materiales, servicios y equipamiento, permaneciendo en los 70 y 80, unas claras diferencias de calidad aunque sin llegar a las situaciones extremas del período anterior.

3.- IDENTIFICACION, TIPOLOGIAS Y CARACTERISTICAS DE LOS ESPACIOS RESIDENCIALES CONSTRUIDOS.

El resultado de la actuación de los diferentes agentes y los mecanismos empleados en la promoción del suelo y en la actividad inmobiliaria es una variada tipología de espacios contruidos tanto por las superficies ocupadas por cada una de las promociones, como por los caracteres formales y por los materiales utilizados en las mismas. El objetivo de este apartado es identificar esos espacios y analizar sus características. Para ello se abordan los resultados atendiendo, fundamentalmente a los aspectos morfológicos de mayor o menor homogeneidad y cali-

dad, diferenciándose rápidamente al aplicarlos, los espacios de edificación colectiva de los de edificación unifamiliar.

En los primeros, la mayor o menor homogeneidad espacial deriva, en primer lugar, del tamaño de las promociones según la superficie y el número de viviendas construidas, y en segundo lugar, de la combinación de las diversas actuaciones sobre un sector determinado, pudiendo reconocerse tres tipos de espacios: uno configurado únicamente por grandes conjuntos residenciales, unos contiguos a otros, que mantienen una gran homogeneidad interna y caracterizan a amplias superficies; otro constituido por pequeñas actuaciones independientes que concentradas en un sector dan lugar a una gran variedad en los caracteres formales de la edificación; y un tercer tipo, en el que los espacios son el resultado de actuaciones de todos los tamaños, grandes y pequeñas, donde se entremezclan conjuntos que originan localmente cierta homogeneidad en las zonas en las que se hallan insertos.

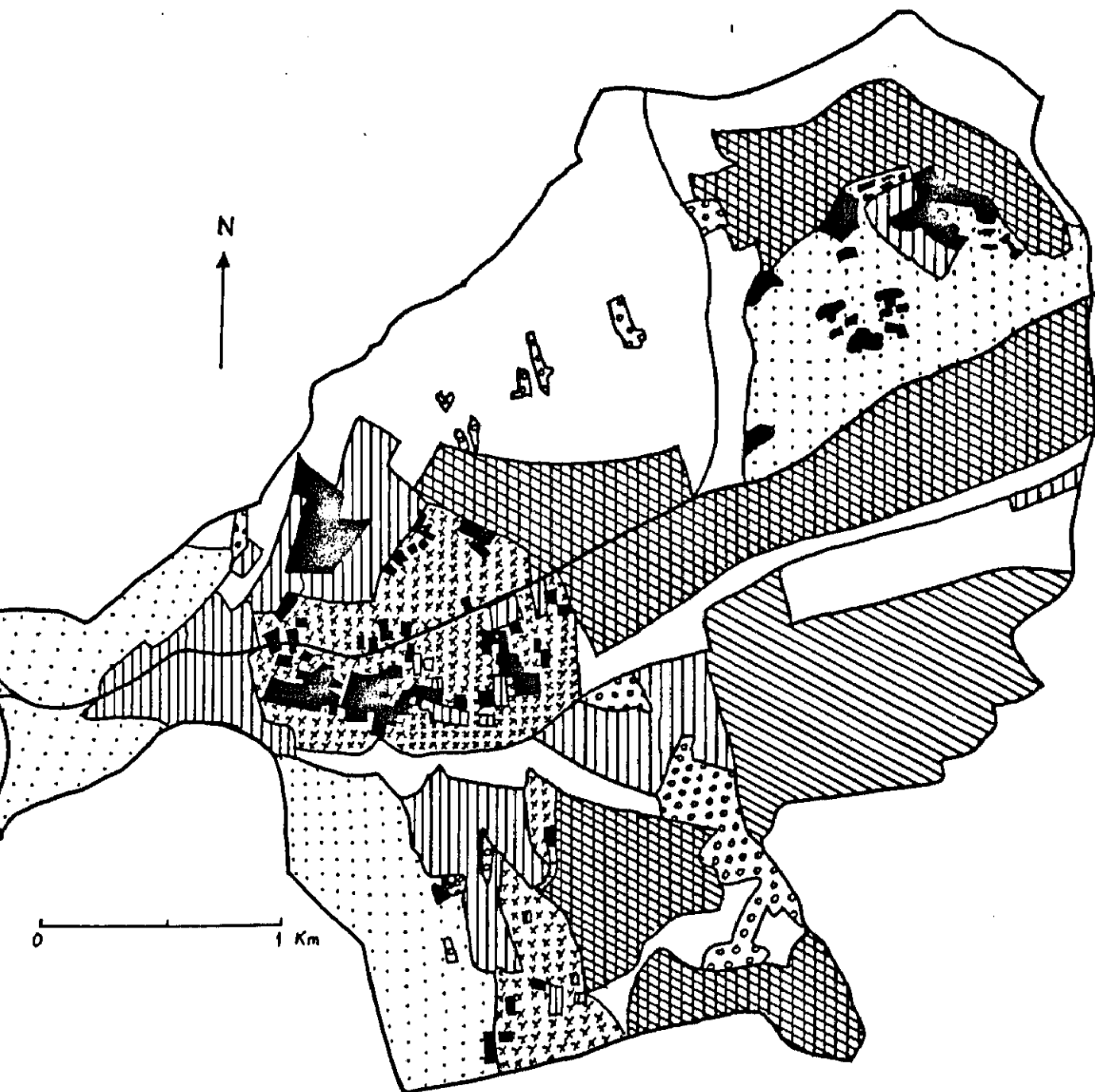
En los espacios de edificación unifamiliar, sin embargo, existe, en general, una mayor diversidad como consecuencia de las formas de promoción dominantes -la construcción es realizada de manera unitaria- y como consecuencia de incluirse en este tipo de edificación una amplia gama de construcciones, desde lujosos palacetes hasta infraviviendas, que no siempre se presentan claramente segregadas en el espacio. De este modo se establecen cuatro tipos de espacios, atendiendo a las formas y calidad de construcción: los de chalés exentos, las viviendas de tipo rural, los espacios de renovación caracterizados por una situación mixta de viviendas de tipo rural y algunas de las otras formas señaladas y, finalmente, las urbanizaciones de chalés adosados.

3.1.- Los espacios de edificación colectiva.




La superficie afectada por este tipo de edificación ocupa en 1989 aproximadamente unas 400 Ha, el 42 por 100 del espacio edificado, si bien su localización no es continua en el espacio sino que alterna con zonas de edificación unifamiliar, presentando su mayor concentración en la parte oriental del área estudiada y existen importantes manchas en Fuentelarreina, norte de Peña Grande y en Puerta de Hierro, y algunas más pequeñas en el interior de las colonias de Peña Grande y Valdeconejos (fig. 8).

Esta forma de edificación se inicia en el noroeste de la ciudad antes de su anexión, cuando se levantaron algunos inmuebles colectivos de escaso número de viviendas, de dos y tres plantas, dentro de las colonias de Peña Grande y Valdeconejos y en el Poblado de San Francisco construido por la Fundación Generalísimo Franco, pero la edificación de promociones mayores y de bloques de más altura se inicia en los años cincuenta, siendo desde mediados de la década cuando se comienzan las operaciones de más de 1.000 viviendas y los conjuntos de mayor altura (fig. 9). Las grandes actuaciones, sin embargo, dejan de promoverse desde la segunda mitad de los setenta, como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario y del cambio en el mercado de la vivienda, manteniéndose la producción de edificios colectivos en promociones de tamaños más reducidos, a veces de gran altura, cuya venta precede a cada nueva promoción.

Sus resultados se concretan espacialmente en áreas bastante bien definidas. En el sureste existe un amplio sector formado por cinco grandes promociones, cuatro de ellas de más de 1.000 viviendas, cuyo núcleo principal es el barrio del Pilar. Frente a esta zona de grandes promociones existen cuatro sectores cuya edificación se ha configurado por promociones de menos de 500 viviendas, la mayoría de menos de 100, en donde cada promoción práctica-



Edificación colectiva

-  Espacios configurados por grandes actuaciones
-  Espacios conformados por pequeñas actuaciones
-  Espacios construidos por actuaciones de diversos tamaños

Edificación unifamiliar





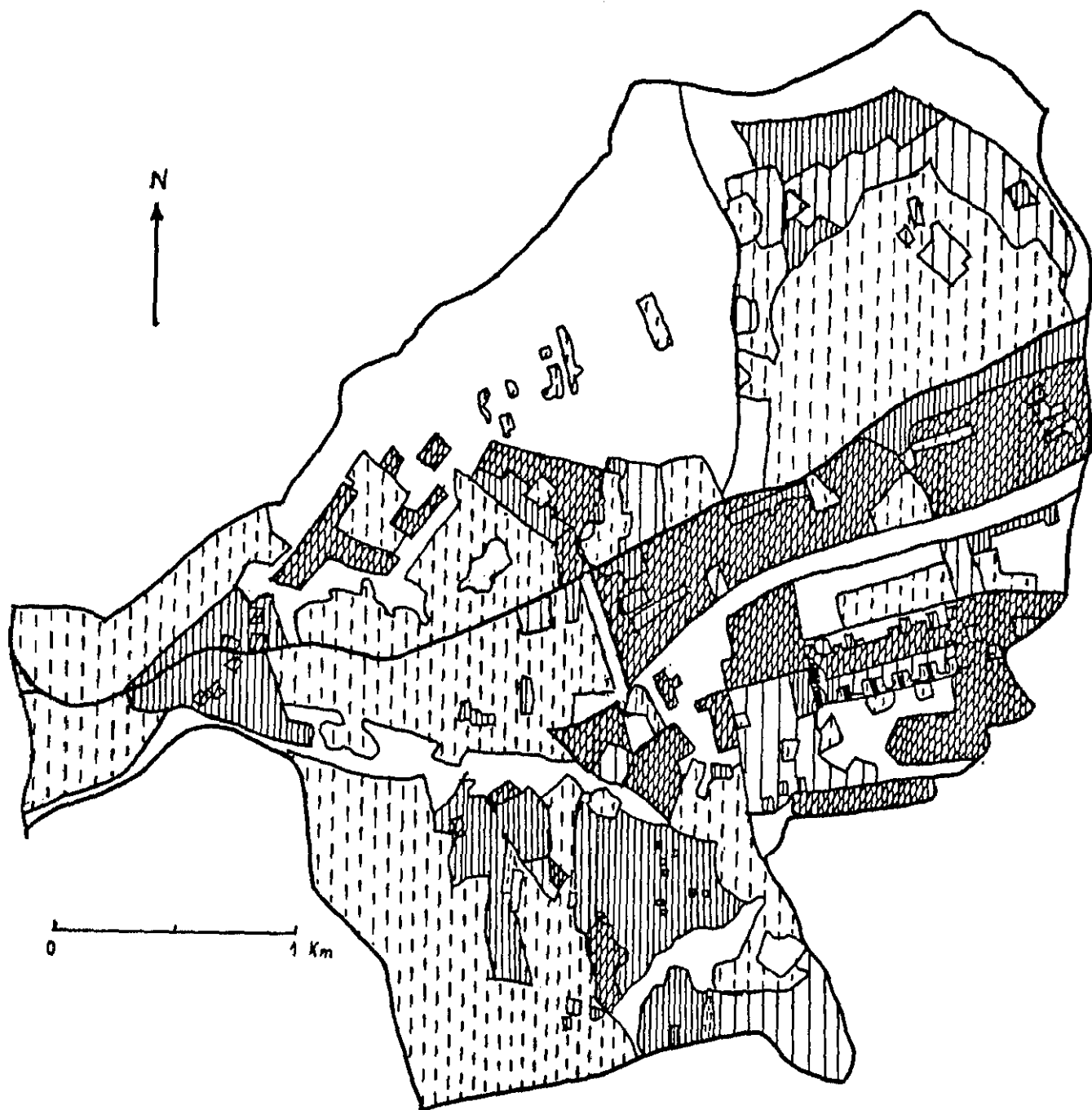
-  Chalés exentos
-  Viviendas de tipo rural
-  Edificación mixta(rural y chalé)
-  Urbanizaciones de chalés adosados


FIG. 8.- Tipología de espacios residenciales en 1989, según características de las actuaciones.


Elaboración propia a partir de las fuentes de la figura anterior



Número de plantas

 Menos de 3

 6 - 9

 4 - 5

 Más de 10

 Espacios verdes y vacíos

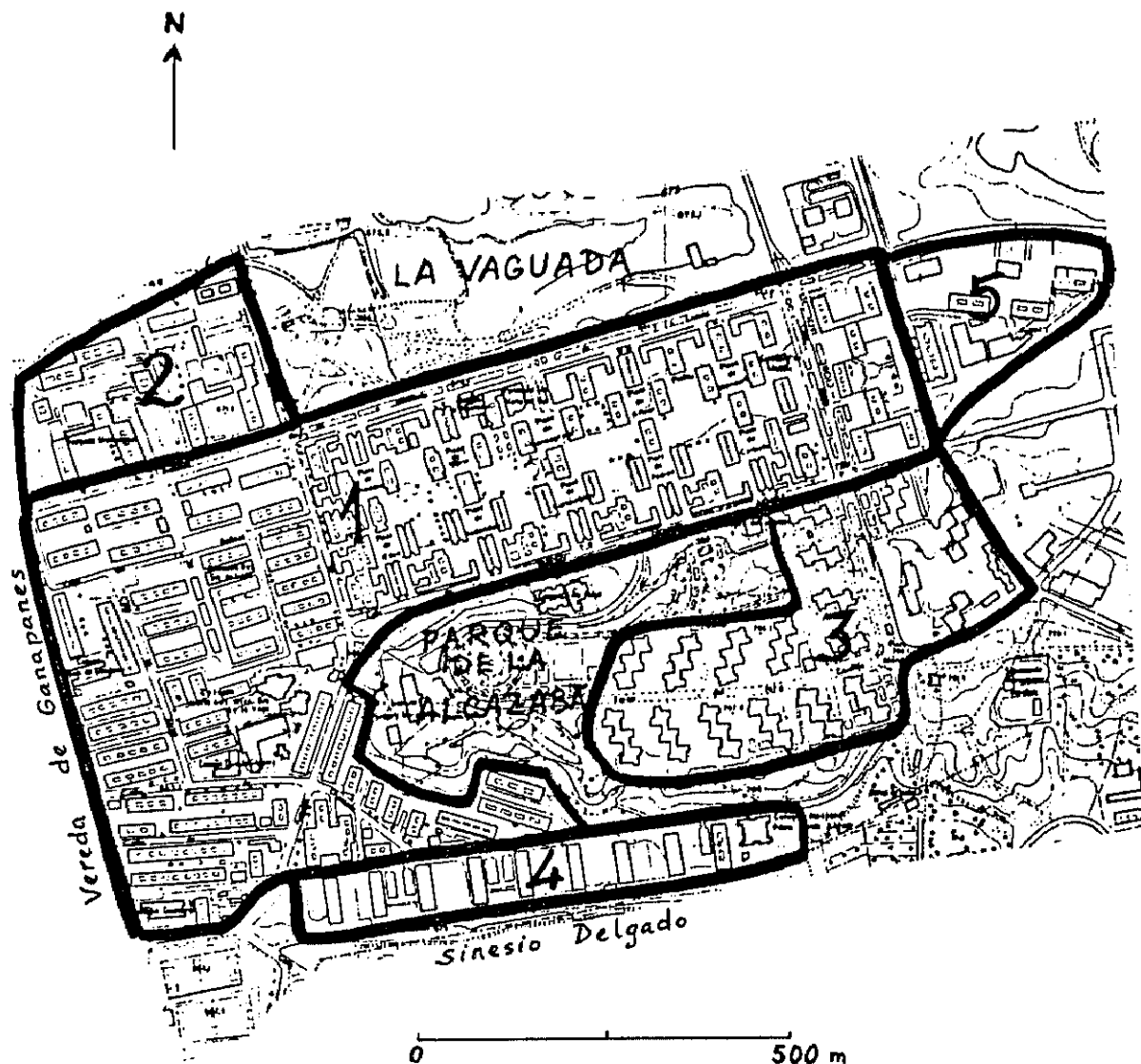
FIG. 9.- Edificación según el número de plantas

Elaboración propia a partir de los Planos Parcelarios 1/2.000 y del trabajo de campo.

mente coincide con un edificio o un bloque. Su localización corresponde a las zonas calificadas de edificación colectiva en Puerta de Hierro, Fuentelarreina, en la Ciudad de Fuentehierro, al noroeste de Peña Grande y en Peña Chica, existiendo, por otra parte, pequeños edificios colectivos dispersos en la colonias de Peña Grande y Valdeconejos. Por último, existen tres grandes sectores caracterizados por una amalgama en el tamaño de las actuaciones y por una gran diversidad morfológica que se localizan en los bordes de la carretera de la Playa, en la zona sur estudiada y en el borde norte de Mirasierra.

- El espacio configurado por grandes conjuntos de viviendas.

La superficie ocupada de forma continua por grandes promociones se localiza en el sector delimitado por el arroyo de los Pinos al sur, la Vaguada del arroyo de la Veguilla al norte, la Vereda de Ganapanes al oeste y el Canal de Isabel II al este. Es el denominado barrio del Pilar y sus alrededores. Su configuración corresponde a cinco grandes conjuntos de viviendas (fig. 10) que suman un total de 21.638 sobre una superficie de 78,87 Ha, significando una zona de gran entidad en el espacio estudiado al concentrar sobre el 8,30 por 100 de la superficie urbanizada, el 33,32 por 100 de las viviendas, y suponiendo la zona de mayor intensidad en la ocupación del suelo con una densidad media de 274,35 viviendas por hectárea (cuadro nº 5). Sin embargo, no todos estos conjuntos presentan las mismas características en las viviendas y en el espacio. Existen entre ellos importantes diferencias que ponen de manifiesto la calidad de la construcción y urbanización en los momentos iniciales de la ocupación, los años sesenta, y posteriormente, en relación con la progresiva revalorización del espacio.



- 1.- Barrio del Pilar
- 2.- Ampliación del Bº del Pilar (Fase IV)
- 3.- Ciudad Residencial Altamira
- 4.- Iberia
- 5.- Parque de la Paz

FIG. 10.- Plano del espacio construido con grandes promociones de viviendas.

Base cartográfica: Hoja de Madrid 1/10.000 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda. 1983.

CUADRO Nº 5

GRANDES CONJUNTOS RESIDENCIALES EN EL BARRIO DEL PILAR.

Promoción	Promotor	Superf. ocupada (m2)	Altura de edificios	Número de viviendas	Superf. media de viv.(m2)
Barrio del Pilar	José Banús S.A.	470.625	IV-XIII	14.155	50-90
Ampliación Bº del Pilar	José Banús Intern., Pro- motora y Fi- nanciera SA.	63.750	XI	2.443	65-90
Conjunto Resi- dencial Alta- mira	" " " " " " " " "	146.875	XIII	3.050	65-120
Conjunto Resi- dencial Iberia	Ibervial S.A.	52.500	XII	1.080	110-130
Parque de la Paz	Huarte S.A.	55.000	XII	910	80-140
<u>TOTAL</u>		788.750		21.638	

Fuente: Registro de la Propiedad Inmobiliaria. P.A.I. Noroeste 1979, Ayuntamiento Madrid: "Padrón de 1986", Planos Parcelarios. Elaboración propia.

El primer conjunto construido y a la vez el más importante, atendiendo al número de viviendas, es el barrio del Pilar, promovido por la empresa José Banús S.A. y construido entre 1961 y 1970. Es una actuación excepcional, no sólo en el área de estudio sino a nivel de toda la ciudad, al constituir, con sus 14.155 viviendas sobre una superficie de 470.625 m², una de las mayores promociones privadas de los años sesenta y ser un ejemplo perfecto de la implantación de las inmobiliarias, como agentes urbanos, en la periferia, aunque no tienen nada de excepcional sus características de edificación, a no ser la deficiente calidad y la elevada masificación.

La estructuración de los bloques se realiza según dos direcciones que se quieren adaptar a las condiciones topográficas. La parte occidental, de menor desnivel, se ordena mediante bloques de dirección este-oeste que buscan salida a la Vereda de Ganapanes y a la calle Betanzos (foto 7). En su conjunto los bloques son de menor altura, 4 plantas, y dominan los de menor calidad, ya que para ajustarse a las exigencias de la Ley de Renta Limitada y al precio final de las viviendas, y para obtener importantes beneficios, José Banús S.A. edifica con un elevado grado de ocupación del suelo, con materiales de escasa calidad y sin invertir en la infraestructura ni en el equipamiento necesario.

De mayor altura, y con pequeñas diferencias de calidad, son los bloques que realiza en los años siguientes en la parte oriental, delimitada por las calles Monforte de Lemos y Melchor Fernández Almagro; los bloques se diseñan con una dirección norte-sur y se construyen fundamentalmente de cinco y trece plantas generalizándose las mayores alturas en los bloques interiores de la manzana y según desciende la topografía hacia el norte (foto 8). El juego de las alturas se combina, además, con una alternancia en la disposición de los volúmenes que favorece un aprovecha-



Foto 7.- Primera fase del barrio del Pilar construida con bloques de pequeñas viviendas de menos de 60 m², separados entre sí por reducidos espacios que han sido urbanizados en los años 80.



Foto 8.- La segunda fase del barrio del Pilar conjuga una mayor variedad de alturas en sus edificios y presenta una importante elevación de la densidad al mantener unas viviendas de superficies semejantes. Las plantas bajas de los edificios suelen tener un uso comercial para abastecimiento de la población.

miento muy intenso del espacio a la vez que una imagen más variada, que no le quita el aspecto de densidad a todo el conjunto (foto 9).

Las características físicas de las viviendas, que alcanzan una densidad bruta de hasta 295 viviendas por hectárea, denotan perfectamente los rasgos de la edificación. Son viviendas de menos de 60 m², aunque algunas de la última etapa alcanzan los 70 y 80 m², distribuidos en tres o cuatro habitaciones, más la cocina y un aseo, sin calefacción y con un sistema de distribución y recogida de aguas que ha sido denunciado a los pocos años de su construcción (40).

Un conjunto aparte, sin muchas diferencias de diseño con el anterior, aunque con mayor homogeneidad en la altura lo constituye la ampliación que del barrio del Pilar hace la empresa José Banús Internacional, Promotora y Financiera S.A. en el sector occidental de la Vaguada, al norte de la barriada original. Este conjunto, aprovechando los primeros efectos de la revalorización del terreno generados por la llegada de la población al barrio del Pilar y la infraestructura realizada al norte de la Vaguada, se realiza con viviendas un poco más grandes, de 60 a 90 m², sin alcanzar la categoría que tendrán las futuras actuaciones, y cuidando algo más los espacios externos con jardines y aparcamientos para ofertarlos a una clase social media de mayor solvencia económica.

Los tres conjuntos restantes, comenzados después de 1970, la Ciudad Residencial de Altamira, la de Iberia y el Parque de la Paz reflejan mucho mejor la transformación que se hace de este espacio según se revaloriza.

La Ciudad Residencial Altamira se sitúa al sureste de la promoción del barrio del Pilar y representa la recon-

(40) Agrupación vecinal "la Vaguada es nuestra" "La historia del barrio", pp. 6-8.



Foto 9.- Barrio del Pilar. Entre los bloques de cinco y trece plantas se localizan edificios de dos plantas que contribuyen a elevar la intensa ocupación al tener un uso residencial la superior. Hoy, en algunos de ellos, este uso ha sido sustituido por el de oficinas o almacén.



Foto 10.- La Ciudad Residencial Altamira promovida por José Banús Internacional, Promotora y Financiera S.A., en el borde oriental del Parque de la Alcazaba, se organiza en torno a la calle Ferrol del Caudillo, con bloques de gran calidad que mejoran enormemente las condiciones de la anterior promoción.

versión más importante hecha por José Banús. Este conjunto residencial, acogido también a las leyes de Protección Oficial (41) se concibe, como su propio nombre denota, como un conjunto de mayor calidad que el recién terminado barrio del Pilar, y su ubicación sobre un espacio topográficamente más alto, calificado inicialmente como zona verde, le confiere unas condiciones ambientales muy superiores a su entorno que revalorizan el suelo, beneficiándose también de la existencia de una infraestructura viaria cuando se inicia su construcción.

Su promotor, José Banús Internacional Promotora y Financiera S.A. crea, con esta actuación, un grupo de 3.050 viviendas que distribuye en torres de trece plantas de forma irregular, casi cuadrada, que adosa parcialmente en grupos de dos o tres y las dispone a ambos lados de la calle Ferrol del Caudillo que sirve de eje principal de la ciudad residencial (foto 10). La oferta inicial de esta promoción, comenzada en la primera mitad de los años setenta, era de 2.700 viviendas a construir entre el Parque de la Alcazaba y los terrenos del Canal de Isabel II, pero al final de la promoción se añaden tres grupos de torres con un total de 350 viviendas entre el Canal de Isabel II y la calle Sinesio Delgado que le sirve de límite oriental.

La densidad de viviendas se mantiene alta, sobre las 200 viv./ha., pero su entorno, el Parque de la Alcazaba que le rodea por el oeste y parte del norte y del sur, le confiere un aspecto de gran amplitud. Las viviendas se disponen, según el tamaño del bloque, en cuatro o cinco por planta, existiendo viviendas con superficies comprendidas entre los 65 y 132 m², y un trastero para cada vivienda. El número de habitaciones varía en relación con la superficie, entre dos y cuatro, aparte de baño, aseo y cocina.

(41) Los edificios del conjunto residencial Altamira, considerado por diversos autores como una promoción libre, están registrados como sujetos a la Ley de Viviendas de Protección Oficial, en función de la calificación que afectaba a las fincas originales. Registro de la Propiedad Inmobiliaria, finca 32.338, folio 35, Tomo 861.

Al sur del Parque de la Alcazaba se construye, en los mismos años, el conjunto Iberia por la empresa Ibervial S.A. que presenta como primera nota diferenciadora su diseño en nueve bloques de doce plantas alineados perpendicularmente a la calle Ribadavia y delimitados por el sur, durante más de diez años con el fuerte desnivel del arroyo de los Pinos, y hoy por el trazado de la avenida de Asturias.

Su diseño realizado para obtener la máxima edificabilidad permitida tras el cambio de uso de industrias limpias a residencial y condicionado por la forma del polígono urbanístico establecido, estrecho y alargado, se materializa en los nueve bloques mencionados, que no favorecen la idea de un conjunto residencial perfectamente definido, que tiene una calidad de construcción semejante a Altamira. Más bien parecen una serie de edificios independientes con escasa conexión entre sí, acompañando a esta sensación la propia organización interna entre bloques, que se miran de dos en dos y tienen jardines en las partes de las entradas, mientras a sus espaldas permanecen los espacios vacíos sin cuidar. No obstante, como ya se ha indicado, la construcción es de buena calidad, con viviendas de 110 a 130 m² de superficie, distribuidas en tres o cuatro dormitorios, salón, baño, aseo, cocina más un trastero.

Finalmente completa este espacio de grandes conjuntos residenciales el Parque de la Paz construido por la empresa Huarte y Cia. S.A. según la ordenación propuesta por Hernán Cortés S.A. La construcción en su primera fase, iniciada en 1972, con bloques de 14 plantas, no rompe de forma rotunda con la morfología externa de los edificios del barrio del Pilar, sin embargo, presenta una gran diferencia de calidad en sus espacios libres, bien cuidados y ajardinados, y en el interior de las viviendas que tienen superficies que van de 84 a 140 m² y cuentan con mejores servicios, con tres o cuatro dormitorios, baño, aseo, etc.,

intensificándose estas diferencias en el bloque construido en su fase final, ya en los ochenta, que se realiza con un diseño diferente y con mejores materiales, en relación con los cambios habidos en los gustos y en las formas de construcción entre 1972 y 1982, aunque su situación, en el interior del conjunto residencial, hace que apenas destaque en el paisaje.

Todos los conjuntos identificados presentan en la actualidad un nivel de equipamiento relativamente aceptable como consecuencia de la evolución experimentada por el propio sector y su entorno más próximo. Así, el barrio del Pilar, tradicionalmente deficiente en todo tipo de equipamiento, ha ido incorporando en su interior, a lo largo de los años 70 y 80, una infraestructura educacional, cultural y social, recreativa y deportiva al construirse el Parque de la Alcazaba y el Parque Norte, mejorando definitivamente sus condiciones y su consideración con el desarrollo del centro cívico-comercial de la Vaguada y la creación del polideportivo en la parte más oriental de la calle Monforte de Lemos.

- Los espacios conformados por pequeñas actuaciones.

Los sectores de inmuebles colectivos de mayor heterogeneidad ocupan superficies localizadas entre los conjuntos de edificios unifamiliares o en sus bordes, aunque también existen algunas pequeñas actuaciones en su interior. En general, los de mayor superficie, los de Puerta de Hierro-Nueva Zelanda, Fuentelarreina, noroeste de Peña Grande y Peña Chica -el último aún en fase de consolidación-, presentan una buena calidad en la urbanización y edificación, por una parte, porque las primeras realizadas en los años setenta en Puerta de Hierro, se crean para una clase social solvente con las mejores características de ese momento; por otra parte, porque la mayoría son construcciones muy recientes, de menos de quince años, que

incorporan en sus características las nuevas formas de edificación y se hacen para la nueva clase media-alta de profesionales, o más recientemente, a través de comunidades de propietarios y de cooperativas que actúan en terrenos que están bastante revalorizados.

De cualquier modo, la comparación entre dichos sectores obliga a destacar el nivel de lujo de las viviendas de Puerta de Hierro y Fuentelarreina (fig. 11) observable en el cuidado de sus espacios libres que se cierran al exterior por vallas y setos que los aíslan de las miradas ajenas, y en la calidad de los materiales de construcción (fotos 11 y 12), así como en sus viviendas, frecuentemente de más de 150-200 m² que cuentan con todos los servicios de calidad: hall, biblioteca, salón, comedor, cuatro o cinco dormitorios, uno o dos cuartos de baño más aseo, zona de servicio doméstico, terrazas, trastero, garaje, e incluso servicio de basuras dentro de la propia vivienda. El equipamiento, relativamente escaso, se reduce a pequeños centros de abastecimiento.

De una calidad que intenta aproximarse a la urbanización de la Ciudad Los Robles de Fuentelarreina se construye, algo más al norte, los bloques de la denominada Ciudad de Fuentehierro (fig. 12). Pero, este conjunto cuya configuración es el resultado de una concepción urbanística y de unos agentes y mecanismos muy diferentes, refleja en el paisaje otras características ya que mientras en Fuentelarreina y Puerta de Hierro los edificios colectivos de seis y siete plantas están relativamente próximos y rellenan con sus jardines todo el espacio, en Fuentehierro las construcciones de más de doce plantas aparecen como bloques sueltos, muy aislados entre sí, separados por amplios espacios verdes públicos y rodeados por el norte por chalés adosados, y por el sur, por espacios vacíos, sin construir, o por viviendas rurales que resaltan su separación e individualidad (foto 13).

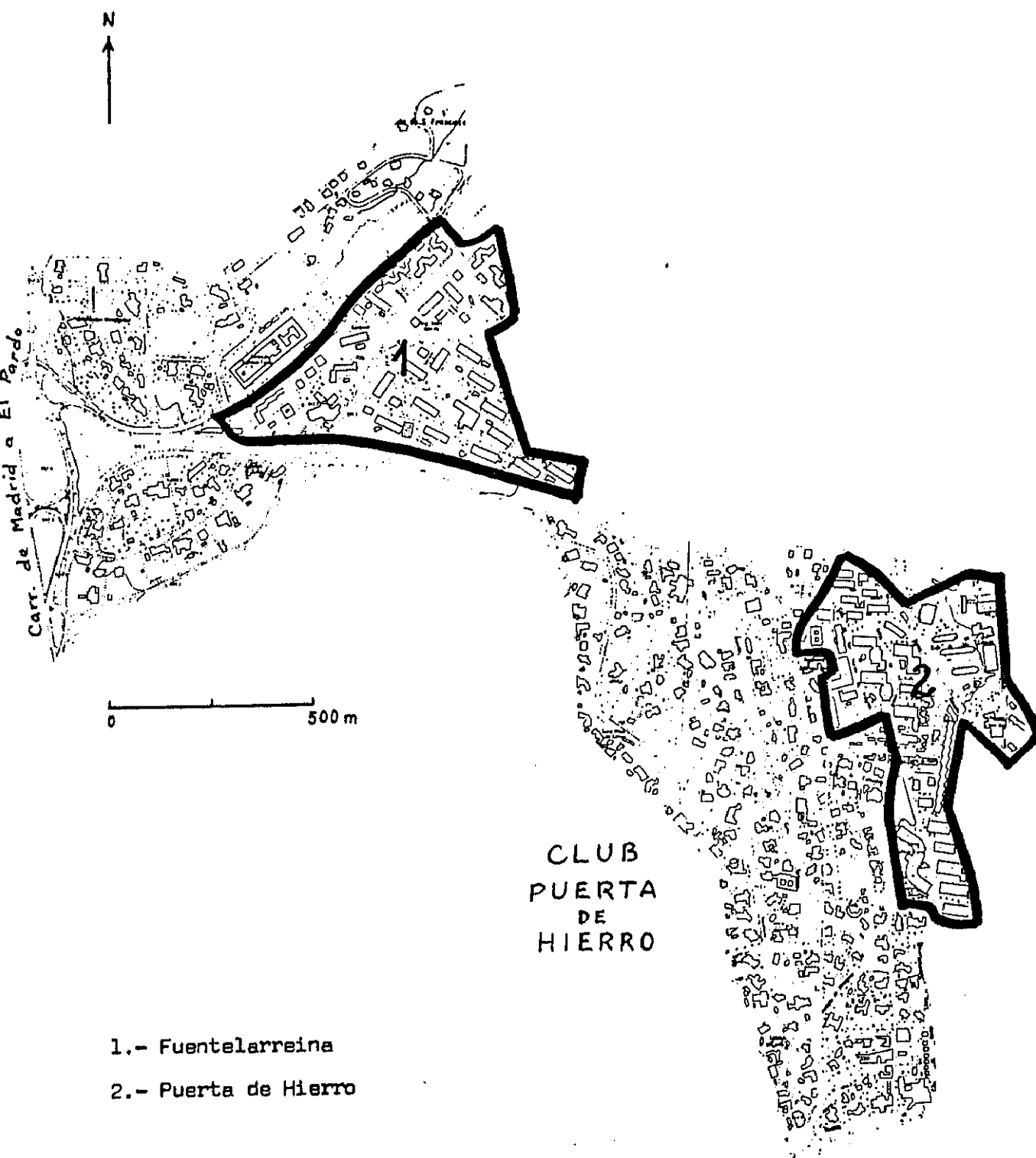


FIG. 11.- Espacio de edificios colectivos construido con pequeñas actuaciones inmobiliarias en Puerta de Hierro y Fuentelarreina.

Base cartográfica: Idem figura anterior.



Foto 11.- Edificación abierta de Puerta de Hierro. La promoción inmobiliaria realizada por distintos agentes, que respetan las ordenanzas aprobadas, explica la diversidad morfológica del exterior de los edificios y el mantenimiento de las alturas, la calidad y los espacios libres ajardinados y cuidados.



Foto 12.- La edificación abierta de Fuentelarreina fué promovida en parte por la Inmobiliaria Alcázar S.A. Cada inmueble corresponde a una promoción diferente pero, especialmente en los primeros, utiliza unos caracteres morfológicos muy semejantes, como por ejemplo en el edificio Nora y la torre La Zarzuela de la imagen.

El sector de Peña Chica (fig. 13) presenta formalmente otros aspectos en relación con su reciente configuración y con una situación inicial más conflictiva por su confrontación con la construcción anterior. Es un espacio de gran diversidad constructiva y social en el que han quedado realojados un importante número de población de escasa solvencia, siendo las viviendas de realojamiento, generalmente, inferiores en las condiciones de calidad que las promovidas por inmobiliarias para su venta o por las cooperativas para sus miembros, de clase media de mayor solvencia. Este hecho unido a una infraestructura viaria interna y en sus bordes aún no terminada y a un equipamiento sin realizar, dado la nueva construcción de los conjuntos y de que siempre éste se crea en las últimas fases, así como a la permanencia de viviendas unifamiliares de tipo rural, algunas en estado de ruinas, da lugar a que la estructura urbana sea discontinua y con importantes deficiencias a pesar de que cada nuevo edificio construido presenta unas características bastante aceptables (foto 14).

Resta por calificar los espacios de edificios colectivos insertos en las colonias de Peña Grande y Valdeconejos, ocupando superficies muy reducidas y dispersas y creando más que espacios específicos, una interrupción en el paisaje unifamiliar. Son los pequeños conjuntos y edificios construidos durante los años sesenta mediante las transformaciones de las ordenanzas vigentes. Entre ellos dominan los de tres y cuatro plantas que tienen un total de 10 a 40 viviendas cada uno, pero el sector de más entidad, localizado en la calle Joaquín Lorenzo, entre las calles Islas Aleutianas e Islas Bikini, escapa a estas características al construirse varios edificios de ocho a once plantas que rompen y destacan de manera rotunda en el conjunto, mientras que los de menor altura, algunos de escasa entidad y con características de vivienda rural pasan más desapercibidos en el espacio (fotos 15 y 16). Las características de las viviendas, para no caer en la reite-

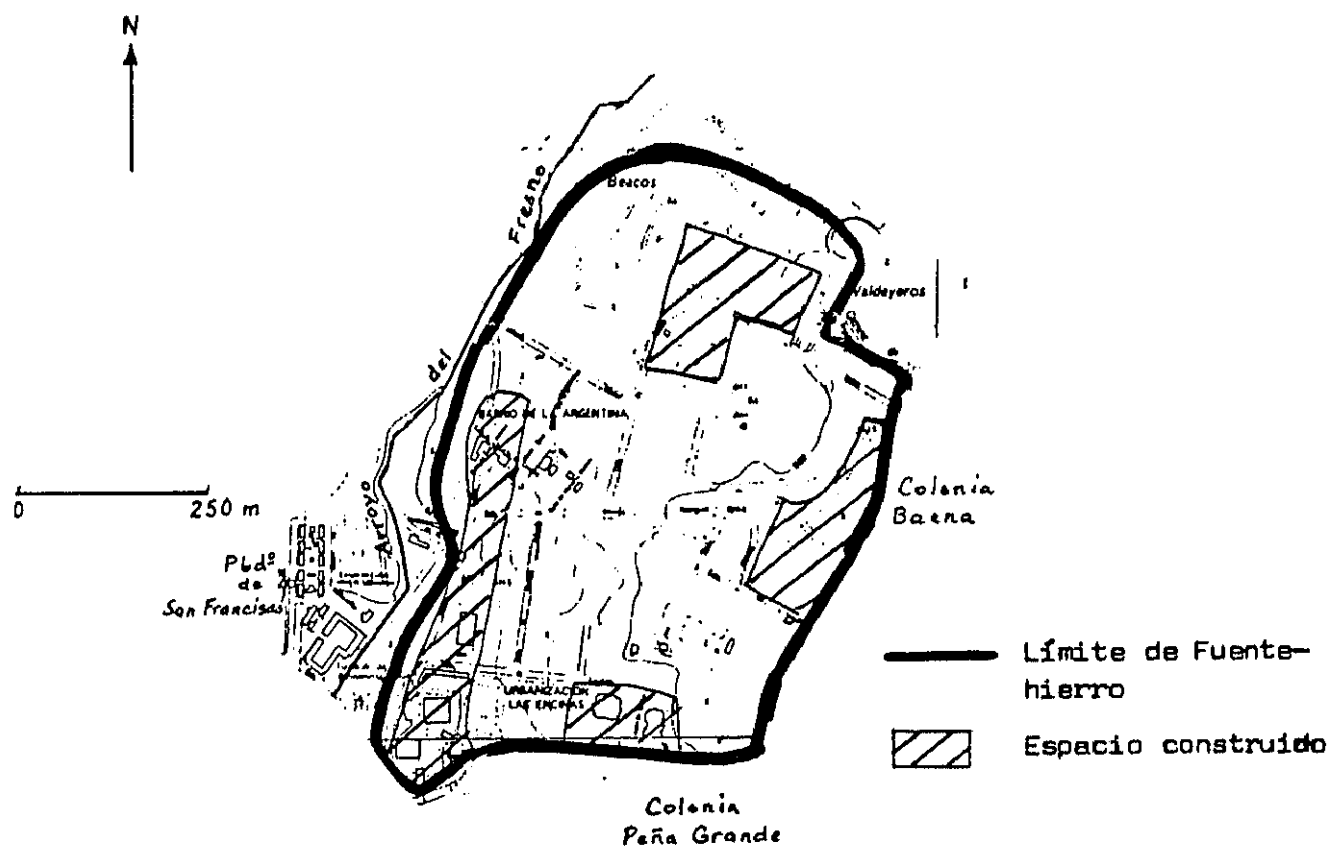


FIG. 12.- Superficie construida con pequeñas actuaciones inmobiliarias en Fuentehierro.

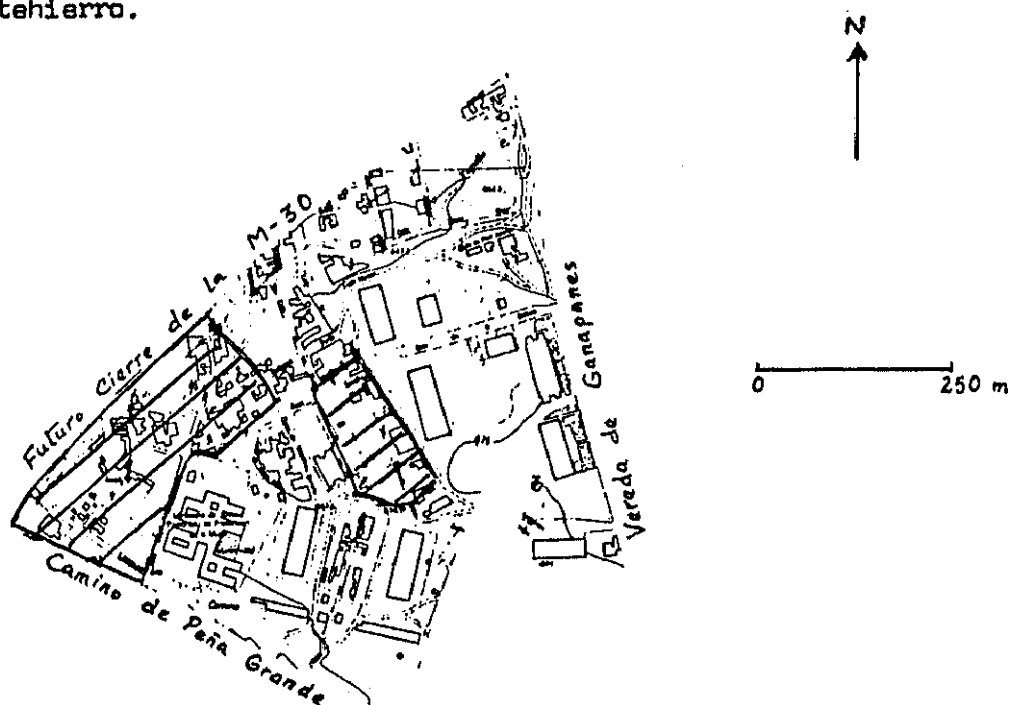


FIG. 13.- Espacio ocupado por pequeñas actuaciones inmobiliarias en Peña Chica.

Base cartográfica: Mapa de Madrid del Ayuntamiento de Madrid. 1/10.000. 1983.



Foto 13.- Ciudad Residencial Fuentehierro. La edificación de altura se concreta en bloques de viviendas de calidad y espacios libres privados que en los bordes sur y este entran en contacto con las viviendas de la colonia de Peña Grande (en primer plano) y la de Baena (a la derecha).



Foto 14.- Estado general de Peña Chica en 1987. En primer plano, una de las alineaciones de viviendas construidas en los años 50 hoy desaparecida. A la derecha, el edificio de realojamiento promovido por la Cooperativa de Peña Chica. Al fondo, las nuevas edificaciones de las empresas Azagra S.A. y Trusco SA.



Foto 15.- Edificios colectivos en la calle Islas Marquesas de la colonia de Peña Grande, promovidos por Francisco Gómez Manzanares y Andrés Garrido Expósito, mediante la transformación de las ordenanzas de edificación en 1968. En su diseño, se adaptan a la pendiente del terreno escalonando los edificios de 4 plantas.



Foto 16.- Aspecto general de la colonia de Peña Grande en su parte central, en la que destacan sobre las viviendas unifamiliares, las altas edificaciones construidas en la calle Joaquín Lorenzo a finales de los sesenta.

ración, se concretan en las mismas que existen en los sectores de viviendas modestas dirigidas a clases medias promovidas en los mismos años en el barrio del Pilar y en Valdezarza.

- Los espacios contruidos conjuntamente por promociones de diversos tamaños.

Las mayores superficies contruidas por edificios colectivos, no obstante, son el resultado de actuaciones de todos los tamaños que realizadas unas junto a otras originan un variado paisaje en donde cada conjunto queda identificado por su diseño, sus materiales y su color, es decir por unas formas externas concretas en sus edificios, y unos espacios libres que reflejan en gran medida las condiciones de calidad de los mismos.

Estos espacios, que ocupan en total unas 225 Ha, se concentran en tres zonas separadas entre sí y que difieren en su interior en función de las promociones que las configuran, observándose en las tres que la calidad está unida a la edad de la construcción. La de mayor extensión, unas 113 Ha, se localiza a lo largo de la carretera de la Playa, fundamentalmente en su borde sur, extendiéndose hacia el norte en el sector de Lacoma y bordeando las antiguas colonias de Peña Grande y Baena. Un segundo sector se localiza al sur del arroyo de Canalejas (42) agrupado en dos núcleos, la Ciudad de los Poetas y el sector de Valdezarza, actualmente próximos a entrar en contacto. El tercero se corresponde con los edificios colectivos de la Ciudad Satélite de Mirasierra.

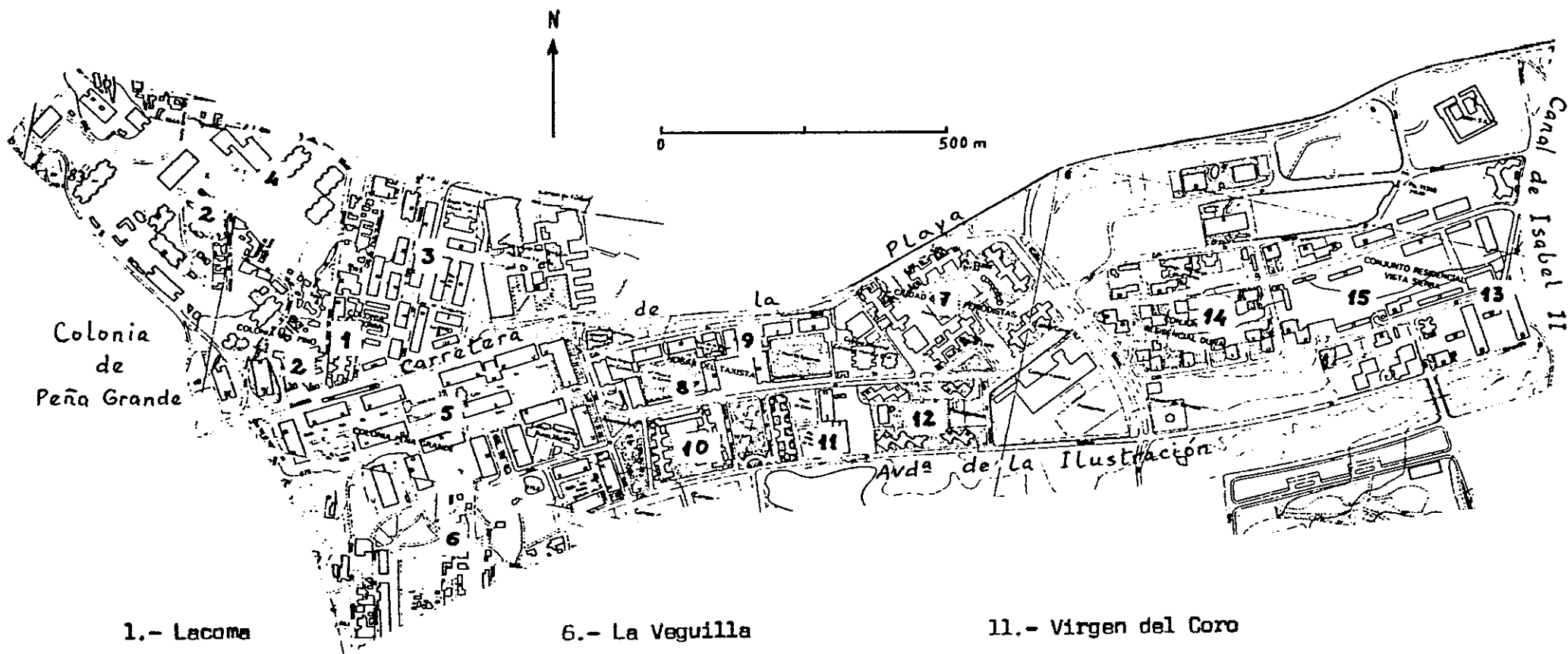
La construcción que consolida los espacios colectivos en los bordes de la carretera de la Playa es el resul-

(42) La tradicional denominación del arroyo de Canalejas ha sido sustituida recientemente por la del arroyo de los Pinos, que era uno de los dos arroyos que desaguan en él. Ver fig. 1, capítulo I parte Iª.

tado de nueve grandes actuaciones, cinco de ellas de más de 1.000 viviendas, y otras muchas de menor entidad (fig. 14) (cuadro nº 6).

- Al norte de la carretera de la Playa se encuentran los tres conjuntos de viviendas más antiguos, la colonia de Lacoma, la del Pino y el conjunto residencial de Peña Grande-Lacoma, contruidos respectivamente por las empresas Marcudos S.L., Cudosmar S.A. y Peña Grande S.A. Estos ámbitos, iniciados en 1949, 1955 y 1965, presentan en común la deficiente urbanización de sus espacios libres que recientemente han mejorado al asfaltarse las calles y aceras y equiparse algunas zonas con jardines y juegos infantiles o adecuarlas para el aparcamiento, mientras que en sus construcciones existen notables diferencias tipológicas ya que las dos primeras edifican modestísimas viviendas según las formas tradicionales de edificación utilizando inicialmente la manzana cerrada de tres y cuatro plantas que dejan en su interior un patio, aunque incorporan algunos pequeños inmuebles aislados. Las viviendas, de menos de 60 m², están divididas en tres habitaciones más cocina y aseo y han sido vendidas en los años sesenta a los inquilinos que las habitaban desde el momento de su construcción, habiendo permanecido unos 10 años bajo el régimen de alquiler. Por su parte el conjunto de Peña Grande-Lacoma se construye con edificios abiertos de cinco plantas cuyas viviendas superan los 60 m² e incorporan parcialmente algunos servicios como el agua caliente y la calefacción (foto 17).

La diversidad tipológica en esta zona norte se acentúa, sobre todo desde los años ochenta, al contruirse junto a las colonias anteriores, en el denominado Polígono A de Peña Grande, varios conjuntos residenciales en contacto con la calle Ramón Gómez de la Serna que suman más de 2.000 viviendas distribuidas en 26 bloques de seis y diez plantas, de bastante mejor calidad, tanto en el interior de



- | | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1.- Lacoma | 6.- La Veguilla | 11.- Virgen del Coro |
| 2.- Col. del Pino | 7.- Ciudad de los Periodistas | 12.- Tirma |
| 3.- Peña Grande - Lacoma | 8.- Hogar del Taxista | 13.- Cooperativa San Enrique |
| 4.- Zona de Ramón Gómez de la Serna | 9.- Castellana Seat | 14.- Residencial Duna |
| 5.- Conjunto Residencial Peña Grande- la Playa | 10.- Montehogar | 15.- Residencial Vista Sierra |

FIG. 14.- Espacio ocupado de forma contigua por promociones de diversos tamaños en los bordes de la Carretera de la Playa.

Base cartográfica: Idem figura anterior.

CUADRO Nº 6

GRANDES CONJUNTOS RESIDENCIALES DE MAS DE 500 VIVIENDAS EN
LAS PROXIMIDADES DE LA CARRETERA DE LA PLAYA.

Promoción	Promotor	Superf. ocupada (m2)	Altura de Edificios	Número de Viviendas	Superf. media de viv. (m2)
Ciudad de los Periodistas	Asociación de la Prensa	58.125	XVII	1.014	118
Cooptva. San Enrique	Cooptva. San Enrique	36.875	VI-XII	1.046	60-90
Grupo Resid. Peña Grande	Promotora de Obras S.A.	85.000	VI-X	2.505	60-90
Grupo Resid. Peña Grande	Beyre S.A.	65.000	IX-X	1.249	120-150
Peña Grande- Lacoma	I. Peña Grande	40.000	V-X	1.231	60-90
Montehogar	Cooptva. Montehogar	32.500	XIV	850	90-120
Hogar del Taxista	Cooptva. H. del Taxista	25.626	XIV	544	60-90 90-120
Ciudad Resid. Duna	Duna S.A.	40.000	XIV	720	90-120
Viv. Cooptva. de Telefónica	Cooptva. Cia. Telefónica	262.167	VI y X	890	60-90

Fuente: Idem cuadro anterior.

sus viviendas como en la urbanización del espacio (foto 18). Esta ha sido realizada en los aspectos generales de la infraestructura por la Junta de Compensación del Polígono A de Peña Grande y controlada por el Ayuntamiento, pero en los espacios particulares que rodean los edificios la actuación corresponde a los promotores inmobiliarios que en ocasiones cierran al uso público la zona de la comunidad equipada para deportes.

- Al sur de la carretera de la Playa la construcción también se realiza primero en las cercanías de Lacoma mientras que la ocupación posterior se hace a saltos, en las distintas parcelas enajenadas por José Banús S.A. al norte de la Vaguada. Las últimas actuaciones realizadas en los años ochenta o en fase de construcción, rellenan los bordes de esta delimitación, el sector más oriental, frente a Mirasierra, y el más occidental, en los terrenos de la Veguilla.

Todo el espacio se caracteriza por una gran heterogeneidad morfológica derivada de las numerosas actuaciones, pero presentan algunos rasgos que lo identifican y lo diferencian perfectamente. El aspecto más destacado es, sin duda, la altura y continuidad de la misma en todo el sector ya que la construcción se ha realizado fundamentalmente con altas torres de más de doce plantas, principalmente en el borde de la actual avenida de la Ilustración que presenta el mayor nivel de ocupación de los edificios y es uno de los sectores de mayor densidad (foto 19).

Por otra parte, son espacios de bastante buena calidad, en la urbanización y en la edificación, ya que aunque en las primeras construcciones se hicieron viviendas de superficies relativamente reducidas de 70 a 80 m² y con espacios libres semiabandonados, en los años siguientes la construcción mejoró notablemente y los espacios se han terminado de urbanizar, siendo actualmente zonas ajardina-



Foto 17.- Edificios del sector de Peña Grande-Lacoma, al norte de la carretera de la Playa. Al fondo a la izquierda, las edificaciones de tres plantas de la colonia Lacoma inicial, promovida por la empresa Marcudos S.A. en 1949. En primer plano, las viviendas promovidas desde 1965 por la Inmobiliaria Peña Grande S.A.



Foto 18.- La colonia del Pino construida, a finales de los años cincuenta, con bloques de cuatro y cinco plantas que ocupan el espacio de manera discontinua y entre los cuales nacen viviendas unifamiliares, ha quedado rodeada por las construcciones promovidas durante los ochenta por la cooperativa de viviendas de la Telefónica en el sector delimitado por la calle Ramón Gómez de la Serna.

das o con equipamientos para juegos. Las mejores condiciones se encuentran en las nuevas construcciones realizadas junto a la carretera de la Playa, en el área promovida por Comercial Mirasierra S.A., cuyas parcelas se han cerrado al uso público, adecuándose, de esta manera, a las nuevas formas de construcción deseada por la clase media alta que quiere disfrutar de su lugar de residencia y no entenderla como un simple lugar dormitorio (foto 20).

Dentro de estas características generales, hay que señalar la mayor homogeneidad interna en los grandes conjuntos de más de 1.000 viviendas. Así destaca en la parte occidental por su número de viviendas (2.505) y por la superficie ocupada (85.000 m²) el conjunto residencial Peña Grande, localizado frente a Lacoma y construido, desde finales de los años sesenta por la sociedad Promotora de Obras S.A. Sus bloques de diez y once plantas para compensar las fuertes pendientes del terreno, se disponen paralelos o perpendiculares entre sí, delimitando plazas cuadradas de uso público, y sus viviendas de 70 a 90 m² disponen de calefacción central y trasteros en los bajos de los edificios, mejorando sensiblemente las características de las construcciones del conjunto de Peña Grande-Lacoma levantado cinco años antes (foto 21). Las características de sus diseños se extienden, además, hacia el oeste al ser respetada la disposición de volúmenes aprobados a pesar de intervenir otra empresa, Beyre S.A., que eleva la calidad interna de las viviendas con superficies de 80 a 180 m² y cuida más los espacios exteriores (foto 22).

Esta uniformidad constructiva se rompe hacia el sur en las nuevas construcciones de los años ochenta, entre las cuales se han realizado algunos bloques para el realojamiento de la población residente con anterioridad en las viviendas marginales de esa zona. Estos bloques, tres con 340 viviendas en total, se han construido con una calidad inferior que se muestra en los elementos externos de los



Foto 19.- La edificación, a finales de los años ochenta, del borde norte de la avenida de la Ilustración, consolida sobre ese espacio las altas torres como tipología edificatoria, cuyas diferencias externas resultan de la variedad en los agentes promotores.



Foto 20.- Edificios de la calle Alfredo Marquerie, eje central de la unidad urbanística "supermanzana 9" del sector Veguilla-Valdezarza-Vertedero. Su construcción, con bloques de planta baja diáfana, rodeados de jardines bien equipados, ha sido promovida por las comunidades de propietarios y sociedades inmobiliarias, que han adquirido los solares a la empresa Comercial Mirasierra S.A.



Foto 21.- Conjunto Residencial Peña Grande - La Playa promovido por la empresa Promotora de Obras S.A.
Los dos bloques que difieren en su morfología son los edificios de realojamiento construidos en los ochenta, dentro del plan de remodelación de la Veguilla.



Foto 22.- Interior del Conjunto Residencial La Playa promovido por Bayre S.A. La construcción se realiza con edificios que respetan la ordenación anterior, pero con claras diferencias formales en los elementos externos y en la calidad de las viviendas.

edificios, y favorece por otra parte la heterogeneidad social al permitir la instalación de una población de escasa solvencia económica que, en otras circunstancias, no podría acceder a este espacio que ha experimentado y experimenta un fuerte proceso de revalorización.

Más hacia el este siguiendo la carretera de la Playa, en la parte central del sector ahora analizado, la edificación guarda mayor uniformidad en la calidad pero más diversidad en lo formal, habiendo destacado durante los años setenta la Ciudad de los Periodistas por constituir, en los momentos de su creación, uno de los conjuntos de mayor densidad en el noroeste con sus 1.014 viviendas de 118 m² en sus cinco altos bloques irregulares de 17 plantas, dispuestos en torno a un jardín central donde se instala el equipamiento de ocio y recreo para la propia comunidad, aunque este espacio no esté físicamente cerrado al exterior. Aún hoy, destacan en el conjunto edificado al estar construida en una zona topográficamente alta donde su singular silueta en blanco sobresale del resto de la edificación (foto 23).

Los otros conjuntos construidos entre la Ciudad de los Periodistas y el conjunto residencial Peña Grande, el Hogar del Taxista, Castellana Seat, Montehogar, la Virgen del Coro y TIRMA, todos ellos realizados por cooperativas, también resaltan de forma notoria en la zona estudiada, dado que su localización ante la amplia superficie de la Vaguada deja ver sus altas torres al no existir ningún obstáculo que impida su visión (foto 24).

Por último, en la parte oriental de la Ciudad de los Periodistas, hay que insistir en la gran variedad de conjuntos residenciales que únicamente mantienen una mayor homogeneidad en las 1.046 viviendas de la Cooperativa San Enrique y el conjunto residencial DUNA. En las primeras, realizadas en condiciones más modestas que su entorno,



Foto 23.- La Ciudad de los Periodistas, localizada en el borde de la carretera de la Playa, frente a Mirasierra, fue durante los setenta uno de los símbolos de las nuevas formas de construcción dirigidas a profesionales liberales.



Foto 24.- Viviendas construidas por las cooperativas TIRMA, Virgen del Coro y Montehogar en el norte de la Vaguada. Sus actuaciones muestran un paisaje caracterizado por la uniformidad de sus alturas y por la diversidad morfológica de sus edificios, estructurados en torres cuadradas adosadas por una arista, bloques rectangulares o formas poligonales más irregulares.

sobre los terrenos próximos al Canal de Isabel II, la disposición se ha hecho en siete bloques paralelos o perpendiculares al trazado viario, combinando alturas de seis y doce plantas y manteniendo las mismas características formales en todos sus edificios. En el conjunto residencial Duna las torres cuadradas de 14 plantas se adosan en dos por dos por una de sus esquinas y dejan cuadrados espacios ajardinados entre ellos (fotos 25 y 26).

Las demás edificaciones son resultado de actuaciones más pequeñas, incluso el Conjunto Vistasierra, y, como ya se ha dicho, presentan una gran calidad que se acentúa en el borde de la carretera de la Playa.

- Un segundo sector de edificación colectiva resultado de actuaciones inmobiliarias de diversa envergadura es el que se localiza al sur del arroyo de Canalejas, diferenciado en dos núcleos, el de Valdezarza y la Ciudad de los Poetas (fig. 15). En el sector de Valdezarza, sobre el límite del antiguo municipio de Fuencarral, la edificación es el resultado de siete actuaciones, tres de ellas de más de 1.000 viviendas, construidas entre 1957 y 1970. En su totalidad presentan unas condiciones de calidad y urbanización muy deficientes y semejantes. Forman un continuo de bloques con alturas que van de cuatro a once plantas, interrumpidos localmente por las viviendas rurales de la actual calle Isla de Long, con viviendas construidas en unos años en que el déficit de las mismas y la escasez de materiales se traducen en una edificación de reducidas dimensiones, realizadas con materiales pobres e insertas en espacios deficientemente urbanizados y equipados, situación favorecida por el escaso control de la Administración.

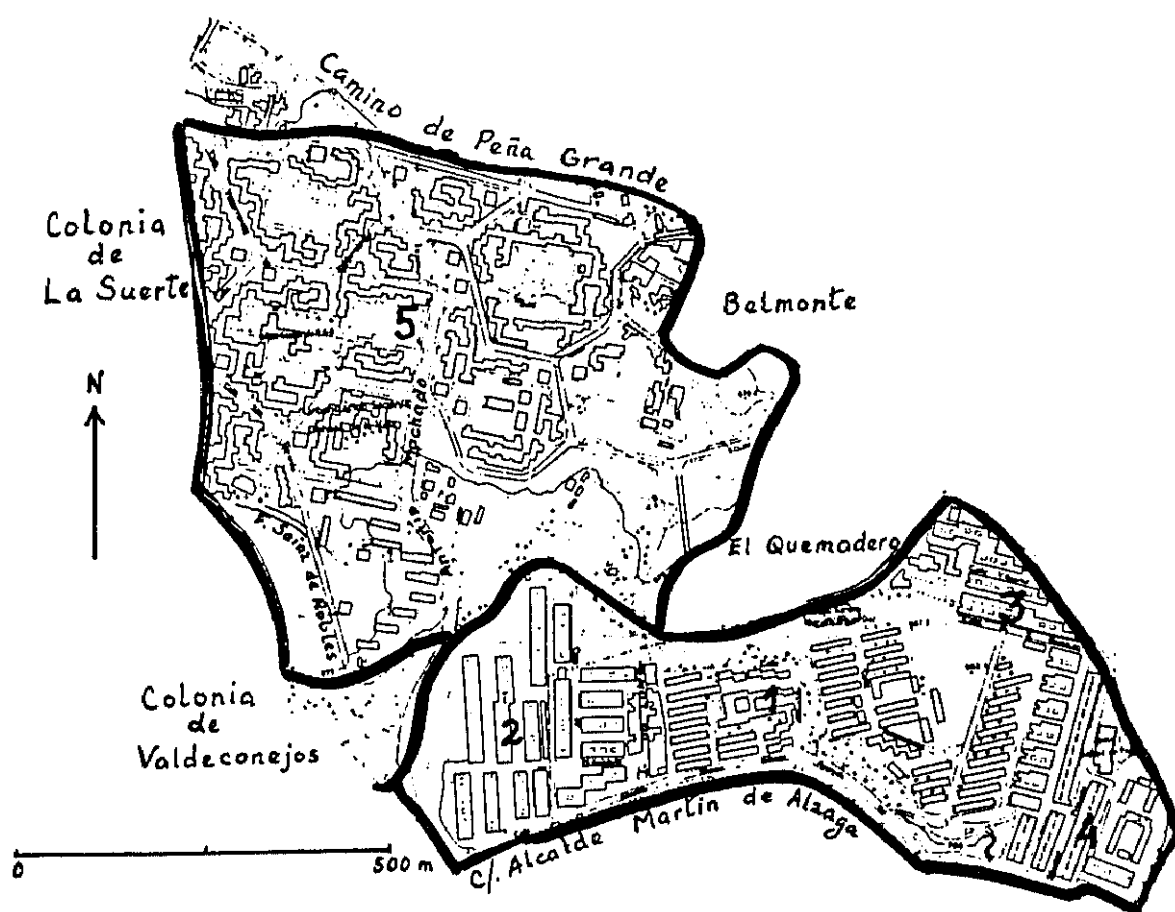
La colonia de Valdezarza es el mejor exponente de esta situación. Su comienzo, a finales de 1957, se hace en un sector muy mal comunicado, en contacto con viviendas unifamiliares, donde se ofrecen viviendas en propiedad de



Foto 25.- La calle de Sangenjo, localizada entre la avenida de la Ilustración y la carretera de la Playa, representa una de las zonas de mayor densidad, en la que la anchura de la vía resulta bastante reducida para la altura de la edificación, y esta sensación se acentúa porque los espacios libres entre bloques se dejan en la parte trasera de los mismos.



Foto 26.- Interior del conjunto residencial DUNA, en cuya superficie se ha realizado la instalación deportiva, a semejanza de otras urbanizaciones de igual y mayor calidad.



- 1.- Valdezarza
- 2.- Dehesa de la Villa
- 3.- Villaamil
- 4.- Sanchez Preciado
- 5.- Ciudad de los Poetas

FIG. 15.- Superficie construida por actuaciones de diversos tamaños al sur del arroyo de Canalejas.

Base cartográfica: Idem fig. 12.

menos de 60 m2, construidas en estrechos bloques de cuatro plantas, desarrollándose todo el conjunto en cuatro fases que concluyen en 1965 sin que se preste atención a los servicios necesarios para la población residente hasta los años setenta (foto 27).

Concluida, prácticamente, la colonia de Valdezarza, se construye en su parte oeste la Dehesa de la Villa por la Urbanizadora de Béjar S.A. (URBESA) y por el grupo formado por Federico García Germán, Mario Gómez-Morán y Cima, Ramón Fernández Soler y Carmen Serrano Casademont (foto 28).

La empresa URBESA promueve 1.032 viviendas y los otros cuatro promotores 1.295, en bloques de siete y ocho plantas y uno de once que rellenan densamente las casi ocho hectáreas de superficie afectada. Las características internas siguen siendo semejantes a las anteriores, con viviendas de 50 m2 aunque existen algunas de más de 60, que se distribuyen en 3, 4 o 5 estancias en relación con la superficie.

Al este de la colonia de Valdezarza, la colonia de Villaamil con 821 viviendas, construida por José Banús S.A. se adapta a la forma de la antigua parcela y se organiza en una hilera de bloques de distintas longitudes dispuestos de norte a sur, beneficiándose en su parte norte del contacto con la calle Villaamil, al igual que hacen las restantes y pequeñas actuaciones que rellenan el espacio más oriental.

El equipamiento de todo el sector de Valdezarza es bastante deficiente, limitándose a unos pocos edificios comerciales que cubren las necesidades cotidianas, ya que las plantas bajas de los edificios suelen tener un uso residencial, y a algunos edificios escolares de más reciente construcción. Sus calles, hoy asfaltadas, han permanecido más de veinte años como simples espacios que limitaban la construcción, sin asfaltar y con escasa iluminación.



Foto 27.- La colonia de Valdezarza, promovida entre 1957 y 1965, constituye un ejemplo de las formas de producción urbana de los años cincuenta. El mecanismo utilizado se concreta en obtener la calificación del suelo para viviendas protegidas, apoyándose en el Plan de Urgencia Social y promover edificios de escasa calidad, con espacios vacantes poco cuidados. Las mejoras de los años ochenta han transformado parcialmente algunos de estos aspectos.



Foto 28.- Colonia de la Dehesa de la Villa. Junto a la ésta se realiza con bloques de mayor altura que adaptan su diseño a la topografía, escalonándose hacia el norte. En algunos edificios se adosan a la planta baja locales comerciales que prolongan la construcción hacia las aceras.

El espacio de la Ciudad de los Poetas, configurado por la actuación de una gran empresa, Saconia S.A., que construye más de 3.000 viviendas, y por otros muchos agentes que intervienen en la construcción desde 1970 edificando según los volúmenes propuestos, presenta, desde el punto de vista morfológico dos partes, una, la primera, iniciada en el límite occidental junto a las viviendas unifamiliares de la colonia de la Suerte, se extiende hacia el este, y la otra, en su parte sur, rellena el espacio hasta enlazar con la colonia de Valdeconejos.

La primera presenta una gran personalidad que deriva fundamentalmente de sus características formales, al estructurar el espacio en manzanas con formas de polígonos irregulares y tamaños variados, delimitadas por una red viaria de recorrido quebrado, y desarrollar un sistema de ordenación de los edificios totalmente diferente del esquemático y reproducido bloque rectangular. Los edificios, dentro de cada manzana, se adosan en grecas de 4, 5 y 8 alturas que dejan en su interior espacios que serán ocupados por usos escolares o permanecen libres para uso peatonal, construyéndose en la superficie externa de dichas grecas, torres cuadradas que densifican el conjunto. Esta estructuración origina un panorama de edificios que sobresalen o se introducen entre sí creando una imagen discontinua pero cerrada de la edificación (foto 29).

Las viviendas acogidas a la Ley de Protección Oficial de 1954 y 1957 dirigidas a la clase media, ofrecen unas características de calidad más elevadas que las existentes en 1965 en su entorno más próximo (viviendas unifamiliares de carácter rural) con una superficie media de 70 a 80 m² que se distribuyen entre la cocina, el baño y aseo, tres o cuatro habitaciones y un vestíbulo, además de utilizar materiales de construcción de bastante mejor calidad, aunque mantienen una densidad elevada, de más de 150 viviendas por hectárea.



Foto 29.- Aspecto general de la zona norte de la Ciudad de los Poetas. En él puede apreciarse el juego de volúmenes que caracteriza a la mayor parte de este proyecto y la existencia de algunos espacios vacantes en su interior de uso público.



Foto 30.- Edificios promovidos por la cooperativa Cristo del Humilladero. En su parte sur, la Ciudad de los Poetas se ha desarrollado mediante bloques rectangulares contruidos por diversos agentes, de manera semejante a lo sucedido en otras áreas, originándose una mayor variedad morfológica aunque no de diseño.

En su parte sur, sin embargo, la estructuración se realiza a través de un nuevo trazado viario, las calles de Antonio Machado y Federico Carlos Sainz de Robles, que organiza y delimita los espacios edificables, e intenta dar salida a todo el conjunto sin tener que pasar por las estrechas calles de la colonia de Valdeconejos. Su construcción se hace mediante bloques y torres que muestran mayor diversidad al corresponder a varias actuaciones más reducidas, destacando entre ellas la morfología de los bloques construidos por la Cooperativa Cristo del Humilladero que, en función de la topografía, han tenido que escalonarse en el terreno y que utilizan en su exterior materiales y elementos claramente diferenciadores (foto 30). En general, hoy son espacios bien cuidados, con superficies casi terminadas de urbanizar pero con un relativo déficit de espacios verdes públicos, subsanado por su proximidad a la Dehesa de la villa. Su equipamiento se completa con un pequeño centro comercial y socio-cultural para los habitantes de la Ciudad de los Poetas.

El tercer sector consolidado por promociones de tamaños variados es la zona de edificación abierta de Mirasierra (fig. 16). Sus características generales son de gran calidad, con espacios verdes privados muy cuidados, en parcelas cerradas y con edificios, fundamentalmente de cuatro y cinco plantas que elevan su altura hasta ocho en su borde norte. Comparado con las zonas anteriores mantiene unos niveles relativamente bajos de ocupación, sin llegar a su densificación.

Un análisis más detallado de sus particularidades muestra, no obstante, una importante diferenciación interna, reflejo de los mecanismos de producción empleados por la Inmobiliaria Juban S.A. y Comercial Mirasierra S.A. Así, en el norte, se identifican 780 viviendas ofrecidas a los empleados de la Compañía Telefónica en 1970 y creadas cuando se puso en práctica el mecanismo de la construcción a

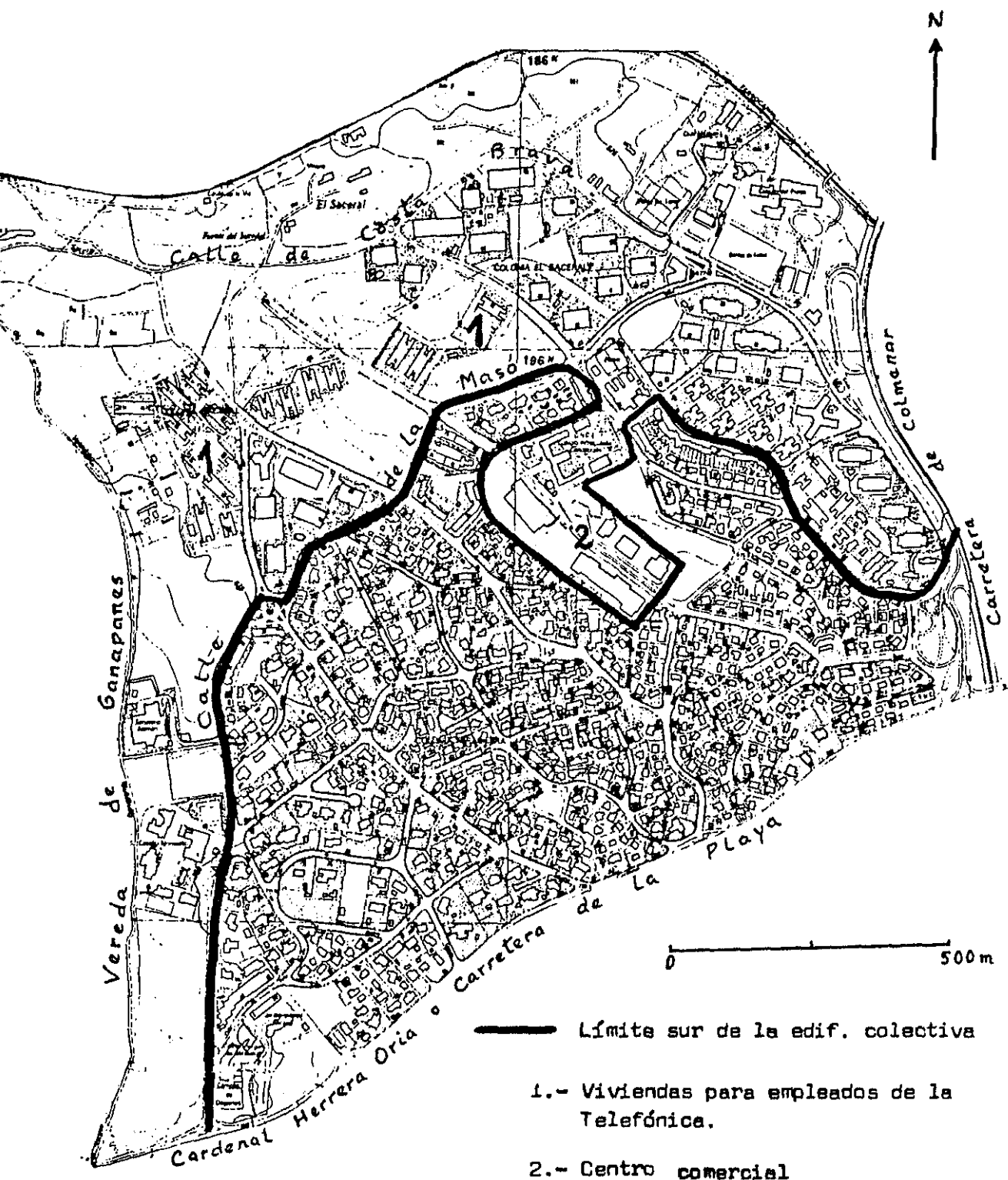


FIG. 16.- Localización de las actuaciones de edificios colectivos en Mirasierra.

Base cartográfica: Idem fig. 12.

saltos, agrupándose éstas en una serie de bloques homogéneos de mediana calidad que forman una especie de cinturón hoy muy revalorizado por las construcciones que lo rodean.

En los espacios restantes, la mayor diversidad deriva de la propia actuación de Juban S.A. que construye pequeños conjuntos de viviendas de gran calidad, acogidas a la protección oficial, en fases sucesivas que le permiten introducir mayor variedad en el diseño de los edificios (foto 31). Por otra parte, la variedad se intensifica desde que vende solares y son otros agentes inmobiliarios los que promueven actuaciones de un reducido número de viviendas, menos de 100, concentradas en uno o dos edificios de gran calidad, con viviendas de más de 180 m² y todos los servicios internos, que no disminuye en los realizados en el borde norte con mayores alturas (foto 32). Cada uno de estos conjuntos o edificios se completa, además, con un equipamiento deportivo privado que contribuye a crear el ambiente deseado por los ejecutivos y profesionales que habitan en Mirasierra, siendo, sin embargo, una zona donde el equipamiento colectivo a todos los niveles, comercial, educativo, sanitario, deportivo ... es bastante deficiente a pesar de los centros privados y de las mejoras realizadas en los años ochenta al construirse en el interior de la misma el centro comercial previsto en el planeamiento y levantarse un centro escolar público en el noroeste.

3.2.- La edificación unifamiliar.

La residencia unifamiliar ocupa en 1989 una superficie de algo más de 350 Ha, casi la mitad del espacio construido en el área estudiada. Por ello es obligado realizar un análisis diferenciado aunque el número total de viviendas (unas 8.000), como es lógico, esté muy por debajo de los conjuntos de edificación colectiva.



Foto 31.- Las primeras construcciones colectivas de Mirasierra se levantan en su parte oriental con pequeños conjuntos de edificios de escasa altura, tres o cuatro plantas, y viviendas de calidad.

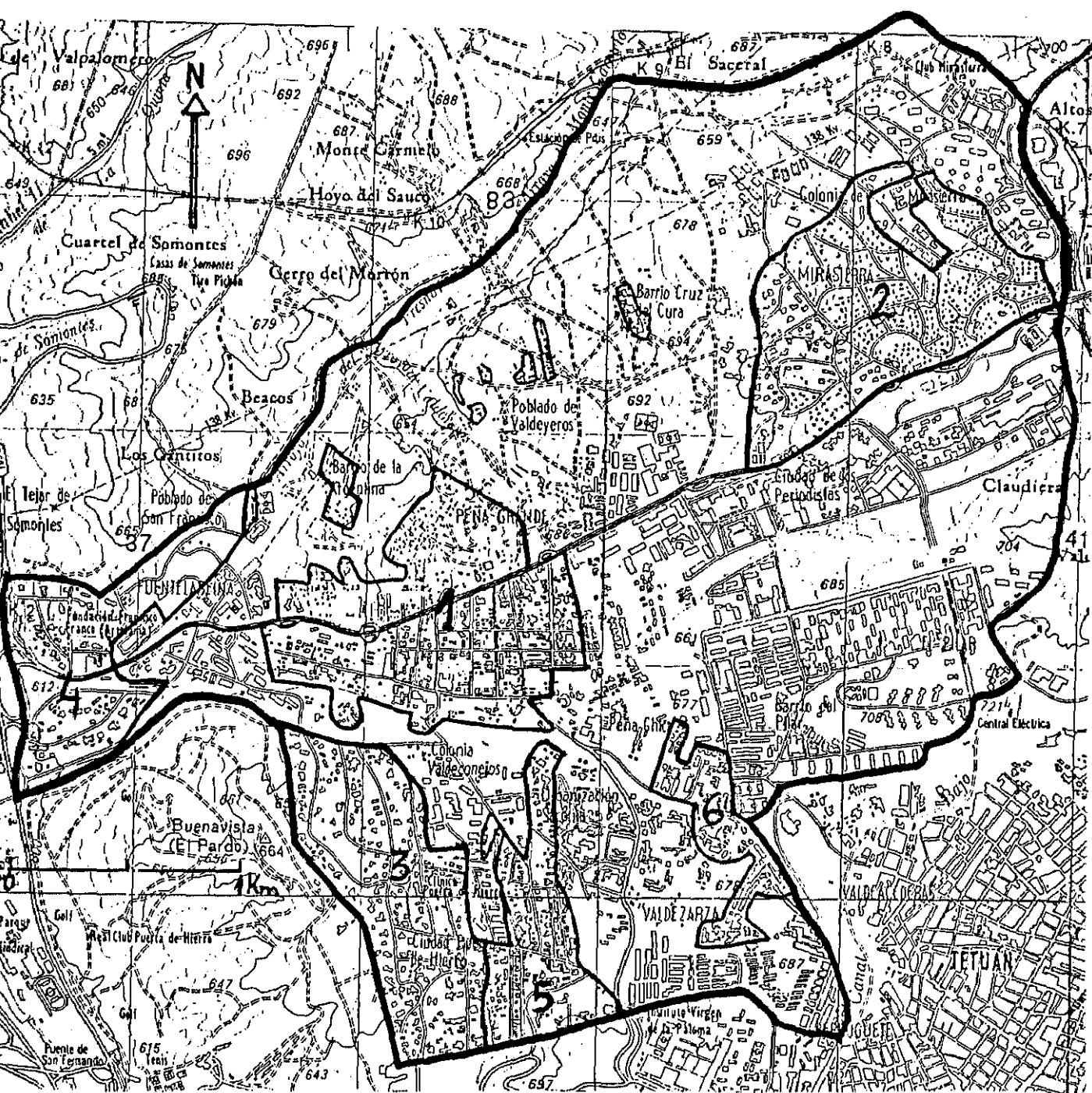


Foto 32.- La edificación colectiva más reciente de Mirasierra, eleva su calidad y utiliza las formas de construcción más modernas, en los bloques de ocho plantas levantados en su zona norte. Así, son frecuentes las viviendas de más de 200 m² y la implantación de un equipamiento de piscina y/o pistas de tenis, en todas las promociones residenciales.

Su localización, tal como hemos visto que sucede en la colectiva, tampoco se corresponde con una superficie continuada, sino que se concentra en seis sectores que, por orden de su extensión, son: Peña Grande, enlazada por el norte con la antigua colonia de Baena (101,06 Ha), Mirasiera (89,31 Ha), Puerta de Hierro (63,93 Ha), Fuentelarreina (46,87 Ha), Valdeconejos (31,87 Ha) y Peña Chica-Belmonte reducida a poco más de 15 Ha. Todos ellos separados entre sí, excepto el sur de Puerta de Hierro y Valdeconejos, por la edificación en altura que progresivamente ha ocupado los espacios intermedios o ha ido comiendo su superficie, especialmente desde 1980 que se intensifican las actuaciones de remodelación de los espacios ocupados por viviendas marginales en los años cincuenta y sesenta (fig. 17).

Estos espacios unifamiliares, por otra parte, se diferencian por la tipología edificatoria dominante en cada uno de ellos, ya que en la denominación de edificios unifamiliares se viene englobando a toda la gama de inmuebles que constituyen la residencia de una familia, incluyendo desde los chalés de lujo a las infraviviendas, pasando por los chalés de clase media y las viviendas de tipo rural, tipologías todas ellas representadas en el noroeste madrileño.

Atendiendo a las formas dominantes, y por tanto a la morfología, cabe diferenciar los espacios de chalés exentos, los de viviendas de tipo rural, los de edificación mixta, ya sea por mezcla de las dos tipologías anteriores, ya por ser espacios en proceso de renovación y sustitución, y, por último, las urbanizaciones de chalés adosados como tipología en expansión que empieza a caracterizar algunos sectores, tanto en zonas de renovación como en zonas de nueva creación.



- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1.- Peña Grande | 4.- Fuentelarreina |
| 2.- Mirasierra | 5.- Valdeconejos |
| 3.- Puerta de Hierro | 6.- Peña Chica - Belmonte |

FIG.17.- Areas residenciales de edificación unifamiliar en 1989.

Elaborado a partir de los Planos Parcelarios 1/2.000 y el trabajo de campo.

- Los espacios de chalés exentos.

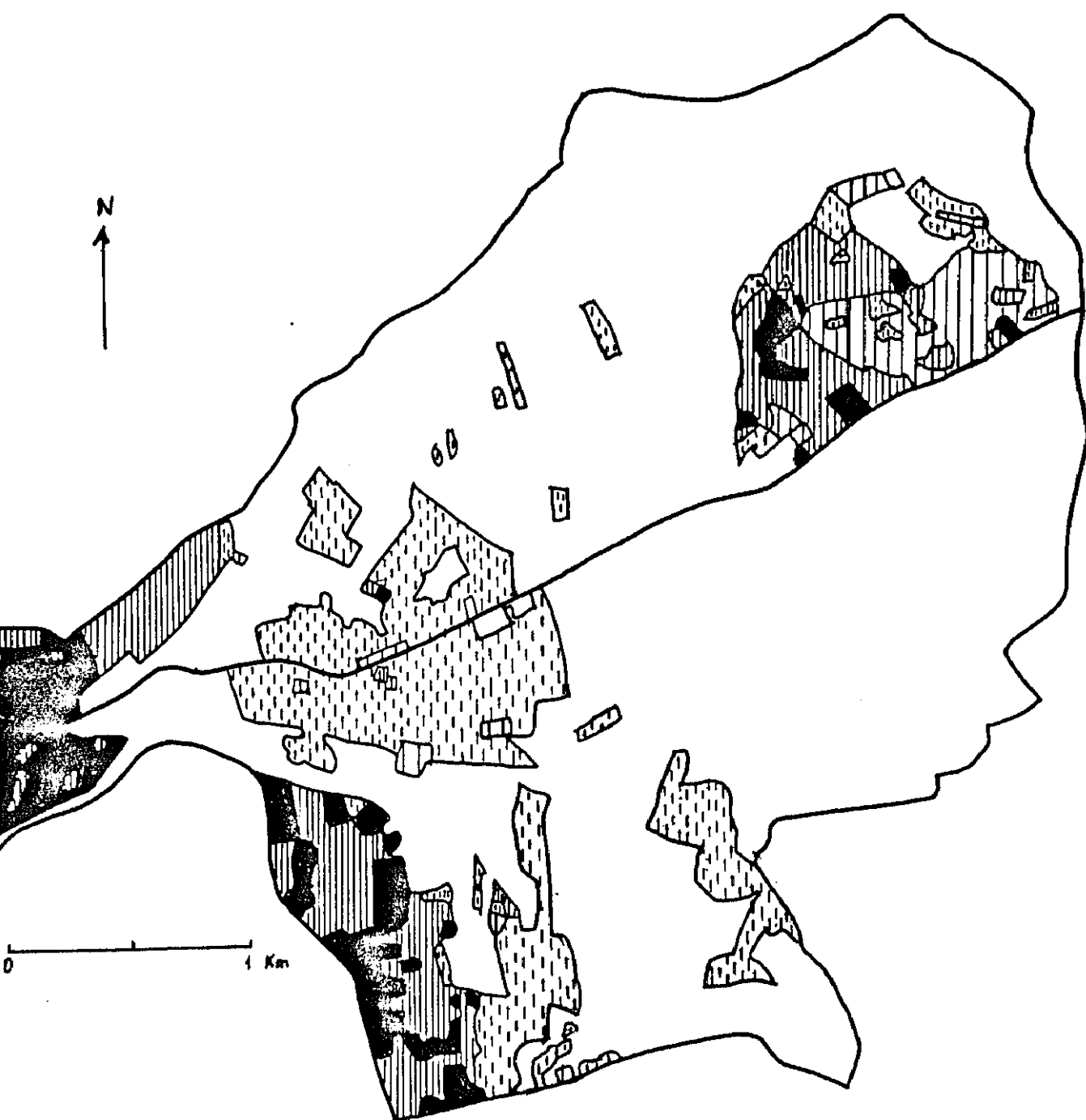
Los espacios configurados mediante la construcción de chalés aislados, cerca de 200 Ha, se localizan en Puerta de Hierro, Fuentelarreina y en Mirasierra, coincidiendo con las dos ciudades satélites promovidas por las empresas Alcázar S.A. y Juban S.A., según unos planteamientos iniciales de construir zonas residenciales dirigidas a las clases sociales alta y media de los años cincuenta. Son espacios que hoy presentan una gran calidad en todos los aspectos formales de urbanización y construcción, pero que, analizados en su interior, son difícilmente asimilables en un único grupo dada la gran calidad propuesta y mantenida en Puerta de Hierro, que la distancia enormemente de cualquier otro conjunto residencial.

Otro rasgo que caracteriza a estos núcleos es el deficiente equipamiento, tanto en los aspectos de abastecimiento y/o de escolaridad que se subsanan a través de repartos domiciliarios y con la salida a otros sectores, como en los espacios recreativos, compensados por las instalaciones privadas.

Por último, son zonas que han intentado, desde sus orígenes, mantener un cierto aislamiento de las áreas próximas, que se ha roto al quedar convertidas algunas de sus calles en vías de acceso para las edificaciones más periféricas, especialmente las calles de Mirasierra que tienen un trazado norte-sur.

En las zonas unifamiliares de Puerta de Hierro-Fuentelarreina (43), nacidas como urbanizaciones de lujo, la construcción, de más de 1.100 chalés, se ha realizado sobre solares cuyas superficies superan los 1.000 m², incluso los 2.000 (fig. 18), urbanizados por la Inmobiliaria

(43) Ver figura 11 de este capítulo.



Tamaños (m²)



Menos de 500



De 500 a 1.000



De 1.000 a 2.500



Más de 2.500

FIG. 18.- Tamaño de las parcelas en los espacios ocupados por edificación unifamiliar.

Fuente: Planos Parcelarios y Registro de la Propiedad Inmobiliaria.
Elaboración propia.

Alcázar S.A. que no termina su intervención en la preparación de esos solares, sino que controla el respeto de las ordenanzas aprobadas y la calidad de la construcción, desarrollada por los nuevos propietarios, lo cual es decisivo para comprender la gran calidad mantenida desde sus comienzos.

En los aspectos morfológicos el resultado de la edificación individual, de libre diseño, es la heterogeneidad de las formas y de los materiales en los amplísimos edificios de una, dos y hasta tres plantas concebidos, algunos de ellos, como pequeños palacetes que quedan separados del exterior por los altos setos o vallas y una espesa jardinería (foto 33). Estos aspectos, sin embargo, están sufriendo un ligero cambio en las zonas todavía en construcción de Fuentelarreina, al norte de la Fundación Generalísimo Franco, donde algunas parcelas parecen algo más reducidas y la construcción se hace con menos suntuosidad, manteniéndose, no obstante, todo el conjunto como la zona de mayor calidad edificatoria dentro del área estudiada y de los mejores de la ciudad.

En los espacios unifamiliares de la ciudad satélite de Mirasierra (44) de gran calidad ambiental, originada por la masa verde que crean sus jardines privados y su sinuoso trazado viario, se ha construido con viviendas de categoría algo inferior dirigidas, según declara la propia empresa constructora, a la clase media (45).

Su edificación, inicialmente, promovida por la propia empresa urbanizadora, presenta una cierta homogeneidad, sobre todo en algunos de los materiales empleados (foto 34), pero en su desarrollo se pueden diferenciar dos etapas que temporalmente coinciden con los años cincuenta y

(44) Ver figura 16 de este capítulo.

(45) Juban S.A. "Proyecto ... op. cit.



Foto 33.- Vivienda unifamiliar de Puerta de Hierro, que demuestra claramente la altísima calidad de las mansiones de esta urbanización, no superada por ninguna otra zona.



Foto 34.- Chalé de Mirasierra. La promoción inicial, realizada de manera continuada en el espacio favorece, en la actualidad, que las especies arbóreas de sus jardines, bien desarrolladas, creen un paisaje en el que la masa verde envuelve prácticamente a la edificación.

los posteriores. En la primera, la construcción se realiza en parcelas de menos de 1.000 m², mientras en la segunda se superan estas dimensiones y los edificios son también algo mayores.

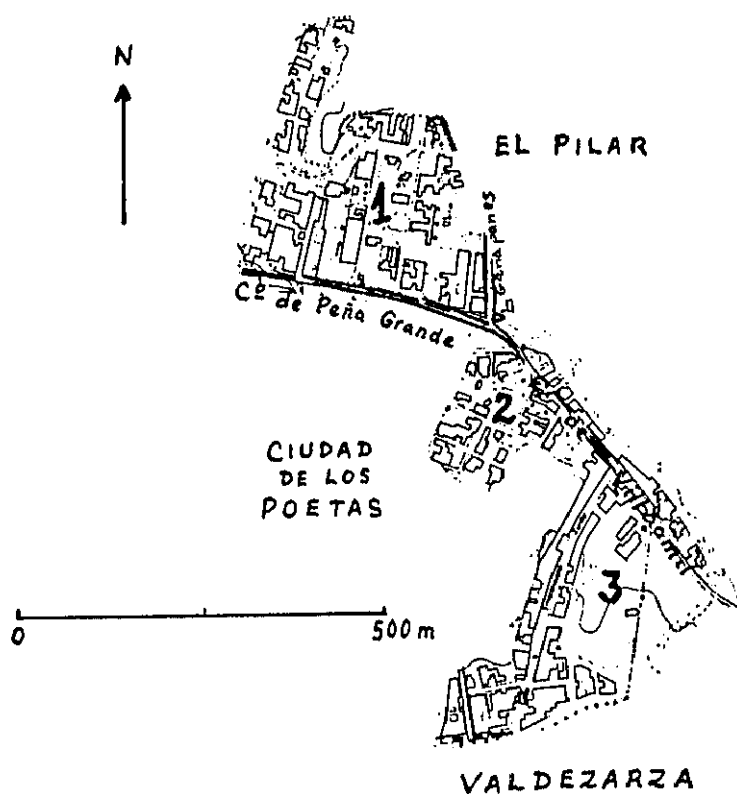
Las viviendas exceden, en su mayoría, los 120 m² y gozan de todos los servicios en una o dos plantas, construidas según una estructura aislada, aunque en la parte central de la colonia existen algunos pareados o en hileras de cuatro hoteles.

Estas características, destacables en el ámbito de la construcción de clase media que existía en Madrid en los años cincuenta y sesenta, unidas a la ondulada topografía y a los espacios verdes señalados, hacen que Mirasierra aparezca como una urbanización de lujo, contradiciendo la inicial declaración de Juban S.A., pero con un nivel inferior al de Puerta de Hierro-Fuentealarreina.

Hoy se mantiene bastante bien conservada, sufriendo, de manera importante, la instalación de un número relativamente elevado de población en la zona colectiva que la rodea que ha descompuesto algunos de los beneficios que poseía.

- Las viviendas de tipo rural.

Los espacios configurados, exclusivamente, por viviendas unifamiliares de tipo rural se localizan en el eje del antiguo camino de Peña Grande, configurando los barrios del Quemadero-Belmonte y Peña Chica (fig. 19). Los dos primeros han permanecido ajenos, prácticamente, a los procesos de edificación de su entorno, posiblemente, por su mayor consolidación, al estar casi todas las parcelas construidas (foto 35). Peña Chica, sin embargo, ha sufrido en su parte norte, desde mediados de los 70, una rápida reduc-



- 1.- Peña Chica
- 2.- Belmonte
- 3.- El Quemadero

FIG. 19.- Plano de la edificación en Peña Chica, Belmonte, el Quemadero.

Base cartográfica: Mapa de Madrid 1/1.000 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 1983.



Foto 35.- Barrio del Quemadero. Sus reducidas viviendas, de características rurales y con graves deficiencias en su infraestructura, se adosan entre sí dejando pequeños patios delanteros o traseros y reflejan claramente su elemental modo de producción.



Foto 36.- En Peña Chica, las viviendas rurales se alinean en las calles parceladas en los años veinte y treinta, dejando importantes bolsas vacantes, que favorecen la presión inmobiliaria de las grandes empresas para ordenar el espacio. Al fondo de la imagen puede observarse la gran remodelación realizada en su parte oeste.

ción al ser afectado por la remodelación prevista en el planeamiento (foto 36).

El paisaje que define a estos núcleos es el que caracteriza a las zonas de infraviviendas en proceso de mantenimiento (46). Su urbanización ha mejorado desde que en los años ochenta se asfaltaron sus calles, pero permanecen las graves deficiencias en las viviendas y en su equipamiento. Hoy ya está aprobada la remodelación de los mismos y existe un claro enfrentamiento entre los residentes y el Ayuntamiento ante las condiciones previstas para la expropiación y el desarrollo.

Las características de las viviendas se concretan en reducidas superficies, muchas de ellas inferiores a los 30 m², y en la ausencia de los servicios mínimos como agua o inodoro en algunas, siendo excepcional la existencia de agua caliente y adoleciendo de problemas de aislamiento y humedad, añadiéndose a estas características un régimen de alquiler que ocasionalmente favorece el deterioro.

Esta situación parece que cambiará en un futuro inmediato si se ejecutan los planes especiales de reforma interior, en trámites (Peña Chica) o aprobados definitivamente (Quemadero-Belmonte) que remodelan todo el espacio y, al menos teóricamente, terminarán con la presión ejercida por las empresas inmobiliarias. Pero, actualmente, se pueden considerar como las mayores bolsas de infraviviendas del noroeste, aunque existen otras más reducidas y aisladas en los sectores periféricos: la Cruz del Cura, Valdeyeros, Valdetomelloso (foto 37).

Todas estas construcciones, por otra parte, son superadas a nivel deficitario por pequeños núcleos de

(46) Los procesos de transformación de las zonas de urbanización marginal señalados por L.U.B. en "Teoría y experiencia de la urbanización marginal" han sido estudiadas para diferentes ciudades por los autores citados en el capítulo de las parcelaciones de la 1ª parte.



Foto 37.- El poblado de Valdeyeros, localizado en el borde norte de la actual calle Ramón Gómez de la Serna, constituye uno de los núcleos periféricos de mayor número de viviendas. Su remodelación, en parte, estaba prevista en el Proyecto de Ordenación del Polígono A de Peña Grande, sin embargo los problemas de realojamiento, de expropiación y la continua llegada de nuevos habitantes explican su mantenimiento.



Foto 38.- Las numerosas chabolas existentes en el arroyo de Canalejas, próximas a Puerta de Hierro y al sector de Nueva Zelanda, - muestran el estado de abandono de los espacios sobre los que se piensa construir la nueva red viaria. Su implantación es de fechas recientes y sus habitantes corresponden, fundamentalmente a una población gitana.

chabolas, construidas con materiales de desecho, que ocupan puntualmente las vaguadas de los arroyos o los espacios calificados por la red viaria. Uno de los núcleos de mayor entidad se localiza en las proximidades del encuentro de los arroyos de los Pinos y la Veguilla (47), el cual se halla sometido a un proceso de expansión, aunque necesariamente tendrá que desaparecer en fecha próxima, por hallarse ya en construcción el cierre de la M-30 que discurre por esa zona (foto 38).

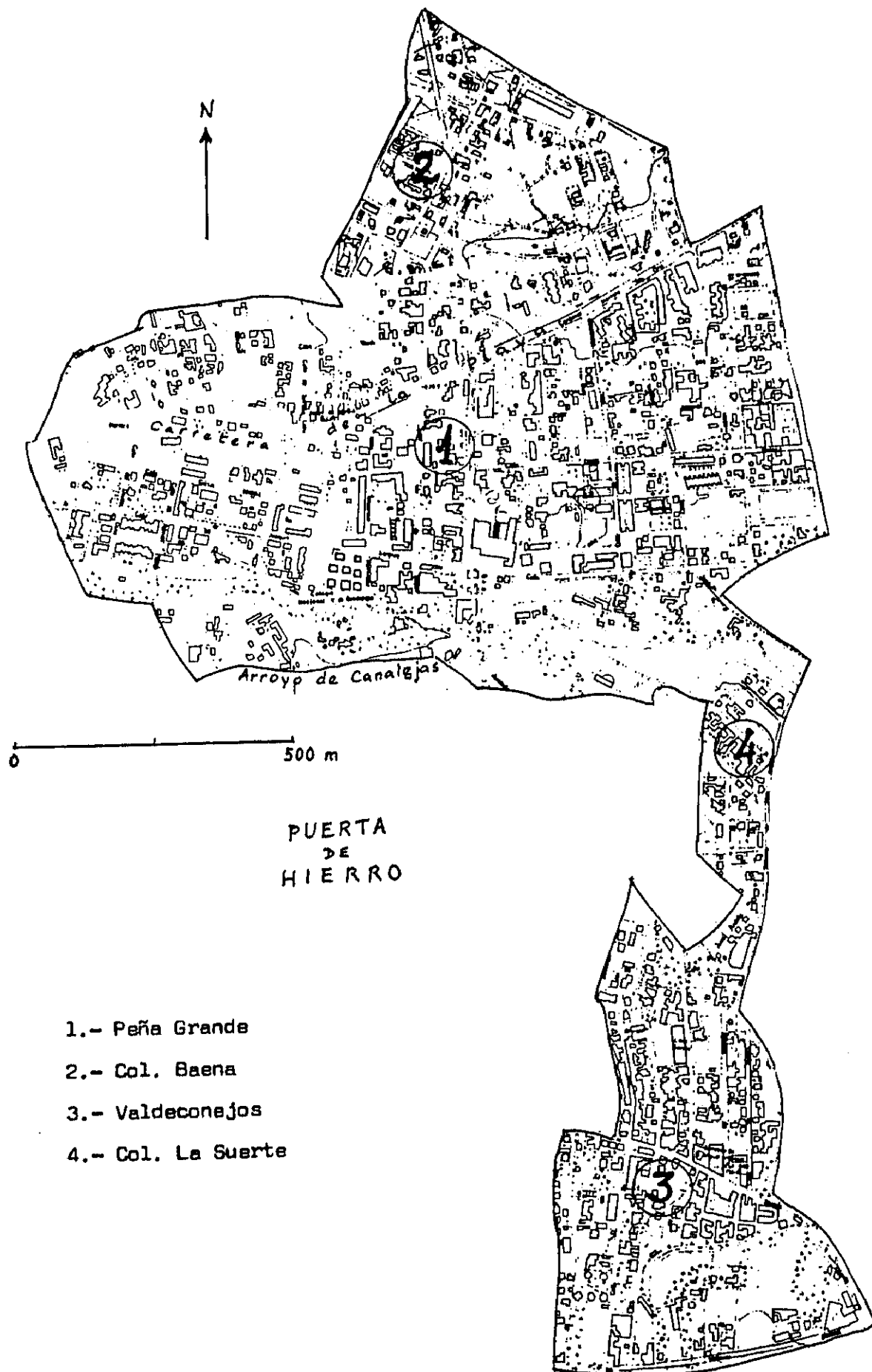
- Los espacios de edificación unifamiliar mixta.

Mayores superficies, unas 132 Ha, están configuradas por la combinación espacial de las diversas tipologías edificatorias como resultado de la variada actuación inmobiliaria en el tiempo y en el espacio. Su localización se corresponde con aquellas antiguas colonias: Peña Grande, Baena, Valdeconejos y La Suerte (fig. 20) que mantienen numerosos solares vacíos cuando se produce la anexión y que se han ido ocupando lentamente desde los años cincuenta.

Su morfología refleja el trazado viario de las colonias, adaptado a las condiciones topográficas e interrumpido en algunas calles por los fuertes desniveles a salvar. En su edificación se entremezclan los chalés más antiguos, con las viviendas de tipo rural y los habitáculos contruidos en sus patios interiores y con los chalés más recientes, de mediana y gran calidad. Sin considerar, en este momento, el impacto que introduce en estos espacios la edificación colectiva de los años sesenta y los conjuntos de chalés adosados (foto 39).

Esta amalgama no aparece con las mismas características en el interior de cada una de las colonias señaladas.

(47) El proceso de expansión de este núcleo se manifiesta no sólo por sus nuevas construcciones, sino también, en las ventas y alquileres que se hacen a los inmigrantes marroquíes. Esta situación es recogida por el periódico EL PAIS el 20 de Abril de 1990.



- 1.- Peña Grande
- 2.- Col. Baena
- 3.- Valdeconejos
- 4.- Col. La Suerte

FIG. 20.- Superficie construida en las colonias de Peña Grande, Baena, Valdeconejos y La Suerte.

Base cartográfica: Idem figura anterior.

En los sectores orientales de Valdeconejos y de Peña Grande el dominio es de viviendas de tipo rural, semejantes a las de Peña Chica y Belmonte, con graves deficiencias de habitabilidad que derivan, unas veces, de la antigüedad de la construcción, y otras, de las condiciones de autoconstrucción generalizadas en los años cincuenta. Por otra parte, en estos espacios es donde mayor consolidación han adquirido las pequeñas construcciones realizadas en los patios interiores para el alquiler.

En las partes occidentales de las mismas colonias, al permanecer libres de edificación un mayor número de parcelas hasta los años setenta, la construcción se ha realizado según las nuevas formas y las nuevas exigencias de las clases medias, con chalés de mejores características, frecuentemente adosados entre sí.

Por último, es significativo del lento proceso de ocupación los grandes vacíos que existen aún entre el borde norte de la colonia de Peña Grande y la colonia Baena, cuando ya ha sido bordeado todo este espacio por las nuevas construcciones colectivas de Ramón Gómez de la Serna y la Ciudad Fuentehierro (foto 40).

De todas maneras, hay que resaltar el reciente proceso de construcción que afecta a la última colonia, tras un largo paréntesis en el que se mantuvieron los antiguos chalés de veraneo, de grandes dimensiones comparados con los de Peña Grande, y se construyeron un escaso número de viviendas de tipo rural. Esta situación, unida a la revalorización experimentada al construirse los espacios más periféricos, explican que esta colonia se esté convirtiendo en un pequeño conjunto de mayor calidad que las colonias localizadas más al sur.



Foto 39.- En la colonia Baena, a los primeros edificios se añadieron viviendas de tipo rural en los años cincuenta permaneciendo, no obstante, numerosas parcelas vacías que sufren un - acelerado proceso de ocupación desde mediados los ochenta.



Foto 40.- La permanencia de bolsas vacantes en el norte de la carretera de la Playa, en espacios calificados como zonas de edificación unifamiliar, da lugar a una importante revalorización y al mantenimiento de graves deficiencias de comunicación para las - áreas construidas en sus alrededores.

- Los espacios de chalés adosados.

En 1989, los espacios ocupados por esta tipología son relativamente reducidos, a pesar del fuerte incremento experimentado desde los años setenta, como consecuencia, por un lado del gusto por la vivienda unifamiliar de la clase media en expansión, por otro, del interés de los promotores por obtener las máximas plusvalías, también en las zonas de edificación unifamiliar, mediante la más intensa ocupación posible ya que no consiguen nuevos cambios en las ordenanzas.

Su construcción se localiza preferentemente en tres sectores. Uno en el interior de la colonia de Peña Grande, sobre todo en su sector occidental, en la que ya existen cerca de 500; otro, al noroeste de esta colonia, en la Ciudad Fuente-hierro, en donde ya se han construido más de 180 chalés, cifra establecida en el planeamiento, y permanecen a la espera varias parcelas; y el tercero en Mirasiearra, en la zona límite de las viviendas unifamiliares y colectivas, con 180 viviendas, aunque existen en su interior un total de 50 adosados o en hileras (48).

La caracterización de los espacios configurados por chalés adosados deriva, en primer lugar, de la forma y el tamaño de la parcela así como del número de viviendas construidas en cada conjunto y de la continuidad o separación entre ellos, y en segundo lugar, de su diseño, existiendo preferentemente dos tipos: uno constituido por viviendas independientes, cada una de las cuales cuenta con su parcela privada que puede estar distribuida en un pequeño espacio o jardín delantero y un patio en el interior. Otro, concebido en régimen de comunidad, reparte el espacio libre entre un pequeño jardín privado exterior para cada vivienda, y un patio de uso comunal para toda la urbanización,

(48) Ver figura 8 de este capítulo.



Foto 41.- Conjuntos de chalés adosados en la colonia de Peña Grande. Su promoción corresponde generalmente a sociedades inmobiliarias que venden durante la construcción. La calidad edificatoria es muy variada, pero los más recientes presentan cada vez mayor nivel y utilizan en su oferta la cercanía de Puerta de Hierro.



Foto 42.- En Fuentehierro, la zona de viviendas siendo ocupada en su totalidad por promociones de chalés adosados en los que dominan los elementos arquitectónicos de los ochenta, el ladrillo visto y las fachadas sencillas, sin apenas adornos que destaquen.

donde se instala generalmente un equipamiento deportivo o de juegos infantiles. Al diseño elegido se unen las formas y materiales de construcción que acentúan la diversidad.

Estas características generales son semejantes en todos los sectores señalados, sin embargo el paisaje difiere entre unos y otros en función de los niveles de urbanización, equipamiento y consolidación existentes en su entorno (fotos 41 y 42).

Concluido el análisis de los espacios residenciales, resultan evidentes, como características del conjunto de la periferia noroeste, la gran riqueza morfológica, a pesar de predominar un único uso -el residencial-, y la mejora generalizada, a través del tiempo, en las formas de construcción, tanto en los espacios de edificios colectivos como en los unifamiliares.

IV.- ELEMENTOS Y PROCESOS URBANOS PARA EVALUAR LAS TRANSFORMACIONES DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989

Los elementos urbanos que conforman y caracterizan el ámbito de estudio evolucionan de muy diversas formas en el tiempo y en el espacio en relación con las actuaciones de los numerosos agentes urbanos analizados. El objetivo de este último capítulo es identificar, describir y explicar los elementos, hechos y/o procesos que adquieren protagonismo entre 1950 y el momento actual. Para conseguirlo es conveniente diferenciar dos etapas, puesto que la entrada en los años setenta va acompañada de un importante cambio en la apreciación y valoración de la periferia noroeste. Hasta 1970 se piensa, en la mayor parte de ella, como una zona residencial de suelo barato que permite la edificación privada de grandes conjuntos de viviendas de protección oficial, aunque existen dos sectores de gran calidad, pero a partir de esa fecha la zona estudiada adquiere mayor prestigio porque los agentes inmobiliarios van a destacar y a aprovechar su calidad ambiental, mantenida tanto por su posición respecto a los vientos y a las masas forestales como por la calificación de zona residencial obtenida, a lo largo del tiempo, en el planeamiento, para invertir en una producción inmobiliaria dirigida a la nueva clase media en expansión.

En la primera etapa, 1950-1970, la intensidad de las actuaciones inmobiliarias realizadas contribuyen a incorporar a la dinámica de la ciudad el espacio analizado y originan con su diversidad de calidad que sus características morfológicas y sociales sean un tanto ambivalentes. Por una parte, se han desarrollado y dominan los rasgos propios de una zona periférica, suburbana de escasa calidad, con la ocupación a saltos del terreno y con la creación de miles de viviendas de clase modesta en zonas

deficientemente urbanizadas y con importantes problemas de comunicación.

Por otra parte, se han creado dos áreas residenciales de elevada calidad, de carácter un tanto excepcional en la periferia madrileña de esos años, que aprovechan tempranamente las buenas condiciones ambientales del entorno y presentan, en su interior, un mayor nivel de urbanización, a la vez que mejores accesos con la ciudad al servirse de las carreteras de El Pardo y de Colmenar Viejo.

Esta diferenciación va acompañada de una notable segregación social en la que es definitiva la llegada de un importante número de inmigrantes de escasa cualificación.

Un segundo estadio en la evolución se identifica por las características y los cambios que adquieren los elementos urbanos entre 1970 y 1989. Es una etapa que mantiene una importante edificación de calidad favorecida, además de por los factores señalados, por la mejoras en las comunicaciones y por su progresiva centralidad respecto a la ciudad en general, y a los nuevos centros de actividades terciarias en particular. De este modo, se crean conjuntos residenciales de mayor calidad y se procede a la remodelación de las zonas de viviendas rurales, cuyo grado de deterioro es importante, se renuevan las formas de edificación en las antiguas colonias, vinculadas en gran medida a la revalorización del entorno y se mejoran, relativamente, los espacios de los anteriores conjuntos colectivos de viviendas.

Desde el punto de vista demográfico, se produce un notable incremento y envejecimiento de la población, aumentando, en cifras relativas, las clases de mayor preparación y mejor nivel económico.

1.- ASPECTOS QUE IDENTIFICAN EL PROCESO URBANO ENTRE 1950 Y 1970.

El proceso urbano experimentado desde la anexión hasta 1970, está caracterizado por una intensa dinámica que se concreta espacialmente en la ocupación discontinua, con distintos niveles de densidad y de calidad que generan una importante diferenciación. En estos veinte años se pasa de un ámbito que mantiene en amplias extensiones su estructura tradicional, de carácter rural, y se muestra modificado en su parte central por los trazados de las colonias de viviendas unifamiliares y de pequeñas parcelaciones, a un espacio ocupado por nuevas áreas residenciales que hacen retroceder aquella estructura rústica a bolsas de suelo intersticiales y a las zonas más periféricas.

Asimismo, se produce una considerable transformación en las características de la edificación y de la población. Frente a las antiguas ocupaciones de viviendas de mediana y escasa calidad, preferentemente unifamiliares, se edifican grandes y deficitarios conjuntos de edificios colectivos, que originan una notable densificación local, y viviendas de lujo en edificios unifamiliares y colectivos, sin interrumpirse totalmente la construcción de viviendas de tipo rural.

Entre ambas situaciones, las de 1950 y 1970, median las actuaciones de numerosos agentes, de nuevos mecanismos de producción, de los cambios acaecidos en el sector inmobiliario y en el mercado de la vivienda, así como una política urbana caracterizada por la concesión de créditos y por la permisividad ante las irregularidades e infraccio-

nes cometidas. con tal de que se vaya resolviendo el grave problema de la vivienda. intensificado por el fuerte ritmo migratorio (1).

En un intento por sintetizar los cambios más importantes experimentados por los diversos elementos que conforman el espacio y las nuevas características que aparecen e identifican el paisaje en 1970. hay que resaltar los siguientes aspectos:

- La progresiva pero lenta y discontinua transformación de la estructura rural.
- La incorporación de nuevas formas de construcción en el proceso de ocupación.
- La diversidad de los paisajes residenciales.
- El predominio de las clases sociales poco cualificadas.

1.1.- La progresiva pero lenta y discontinua transformación de la estructura rural

La estructura parcelaria y de la propiedad rústica. previas a la anexión, se mantuvo de forma semejante y casi sobre la misma superficie hasta los años sesenta. al permanecer en gran medida las formas tradicionales de producción

(1) La importancia y la repercusión de los cambios producidos en las pautas dominantes del planeamiento, en los mecanismos de producción urbana, en el papel desempeñado por la Administración y en el mercado de la vivienda, durante los años cincuenta y sesenta, han sido tratados desde enfoques muy diversos por economistas, arquitectos, geógrafos, sociólogos, etc, en estudios que permiten obtener un marco de referencia muy amplio y completo. Entre ellos se encuentran: FOESSA Informe sociológico sobre la situación social de Madrid, Madrid, Fundación FOESSA, 1969; Leira, E.; Gago, J. y Solana, I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento", Madrid, Ciudad y Territorio nº 2/3, 1976, pp. 43-66; Arias, F.; Gago, V. y Lacaci, C. "Crecimiento de Madrid", Publicaciones de Alumnos ETSA, 1976, pp. 9-37; Castells, M. "Ciudad, democracia y socialismo", Madrid, Siglo XXI, 1977, 249 pp.; A.A.V.V. "La política de la vivienda", Madrid, Ayuso, 1977, especialmente pp. 95-144; Sala, M. "El sector inmobiliario en Cataluña", Ciudad y Territorio nº 3, 1977, pp. 59-67; Salcedo, J. "Madrid culpable", Madrid, Tecnos S.A., 1977, 199 pp.; y Centro de Estudios Territoriales y Ambientales "Informe sobre política de la vivienda", Madrid, COPLACO, 1978, 106 pp.

urbana y de transmisión de la propiedad. De este modo, en el parcelario rústico se mantiene el sistema hereditario y la compra-venta de parcelas por agricultores o por agentes urbanos que acumulan tierras poco a poco, y en el urbano continúa la compra-venta de los solares individualizados en las distintas parcelaciones. Solamente, desde mediados de los 50, se inician en algunos sectores cambios en los mecanismos de la gestión del suelo. Los más notorios derivan, fundamentalmente, de la actuación desempeñada por organismos públicos, en concreto la Comisaría de Urbanismo y el Patrimonio Nacional. La primera, al favorecer, desde 1948, la expropiación de los terrenos afectados por los planes parciales elaborados por la Inmobiliaria Alcázar S.A. y por Juban S.A., y al declarar como terrenos expropiables zonas que, posteriormente, fueron liberadas y adquiridas por empresas inmobiliarias, como por ejemplo las obtenidas por José Banús S.A., para promover viviendas protegidas.

El Patrimonio Nacional, por su parte, también genera un cambio importante y definitivo en el parcelario tradicional al poner en el mercado del suelo urbano, a partir de 1956 en que es autorizado a segregar y a vender parcialmente sus propiedades, parte de los terrenos de el Monte de El Pardo.

Estas actuaciones de los organismos oficiales, unidas a las ventas realizadas por los pequeños propietarios, favorecen que en los años 60 el mercado del suelo rústico, ya calificado como urbano por el planeamiento, se reactive especialmente en tres sectores. Uno, es el sector del antiguo polígono catastral del Municipio de Chamartín de la Rosa, localizado al este de la Vereda de Ganapanes, propiedad de la Compañía de Jesús que comienza a segregar sus grandes parcelas, tras la declaración y liberalización de las mismas como zona de expropiación, para venderlas aisladas o en grupos a la empresa José Banús S.A. a precios

confesados que oscilan entre las 58 y 117 pesetas el metro cuadrado dependiendo de la zona y del año declarado.

Otro sector se corresponde con los vacíos intersticiales que progresivamente adquiere Saconia S.A., entre la zona de Valdeconejos y de Valdezarza, divididos en reducidas parcelas que pertenecen a pequeños propietarios o herederos, que no pueden competir con los nuevos inversores y no les interesa la retención del mismo al no tener capacidad de maniobrabilidad ante el Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización que ordena ese espacio.

El tercer sector, el de Fuentelarreina, se muestra también muy dinámico, al ser en estos años cuando la Inmobiliaria Alcázar S.A. procede a registrar la propiedad de las parcelas segregadas por el Patrimonio Nacional, y a acelerar el proceso de urbanización.

Esta dinámica del mercado y la transformación espacial que suponen queda parcialmente reflejada en los planos parcelarios elaborados entre 1960 y 1965, los cuales permiten comprobar el estado de la nueva organización del espacio al comenzar la década. El trazado rural se mantiene en las estrechas y alargadas parcelas que salen a los caminos y arroyos, en el norte de la carretera de la Playa y en el sur de Mirasierra (fig. 1) mientras queda relegada a superficies bastante reducidas en los espacios vacíos entre los barrios de Valdeconejos y Belmonte, y entre la Vereda de Ganapanes y las recientes parcelaciones marginales de la Veguilla. En éstas, por otra parte, se reconocen perfectamente los límites de las parcelas rústicas.

En los sectores ocupados por trazados urbanos ya es evidente una gran diferencia entre las dos nuevas ciudades satélites y las tradicionales colonias y parcelaciones marginales que se manifiestan tanto en el trazado viario como en el tamaño de las parcelas. En las primeras, como resul-

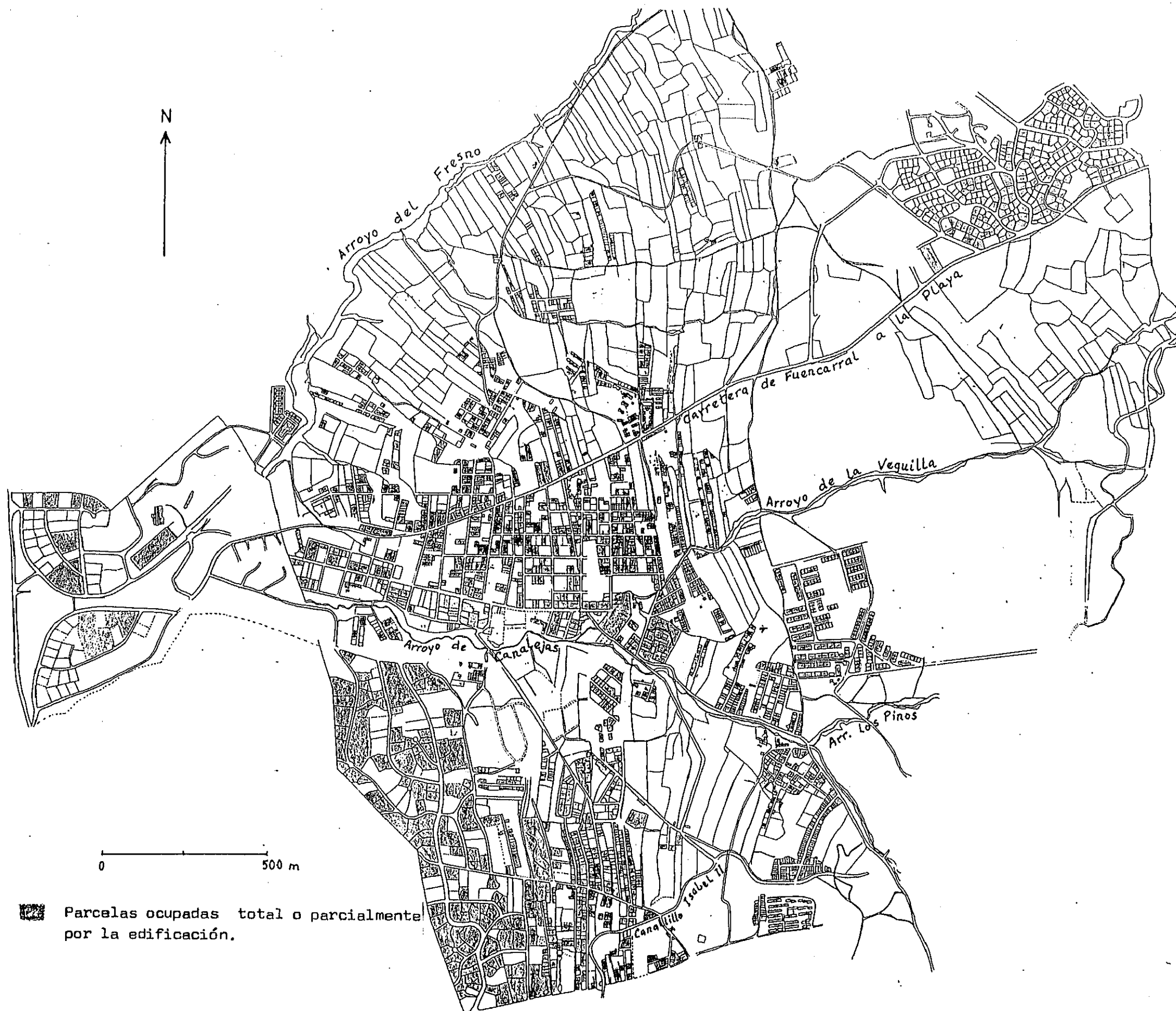


FIG. 1.- Morfología parcelaria a principios de los años sesenta.

Fuente: Planos Parcelarios de 1960-65. Escala 1/2.000.

tado de su ordenación, las calles tienen un dibujo sinuoso que se acentúa por las propias condiciones topográficas del terreno, mientras que en las segundas se mantiene el trazado ortogonal o un elemental trazado de calles discontinuo.

En cuanto al tamaño de las parcelas, las diferencias son aún más notables y frente a los grandes solares de las ciudades residenciales se encuentran las porciones mínimas de las lotificaciones particulares. En Puerta de Hierro destacan sus parcelas de más de 1.000 m² ocupadas en una pequeña parte por la construcción con un trazado totalmente urbanizado. El sector de Fuentelarreina muestra también grandes solares y una rápida urbanización y en Mirasierra, las parcelas algo inferiores, de 500 a 1.000 m² ya están construidas prácticamente en su totalidad.

Por su parte, las colonias y parcelaciones han visto, en su proceso de ocupación, durante los años 50, la progresiva división y subdivisión del espacio, mostrando los barrios de Valdeconejos, Belmonte, el Quemadero y Peña Chica, junto con las parcelaciones de la Veguilla, las parcelas más pequeñas, inferiores a 200 m² y la peor construcción. En Peña Grande, sin embargo, se distinguen dos partes, en su sector oriental, el parcelario es más reducido, y enlaza con las características anteriores, y en el occidental, los solares son algo mayores y existen superficies sin parcelar.

A esta segregada estructura de las zonas de viviendas unifamiliares, hay que añadir los nuevos trazados de los conjuntos de bloques colectivos del Barrio del Pilar y de Valdezarza o de Lacoma, que aún no se traducen en un cambio espectacular de la trama parcelaria, por estar en desarrollo y porque cubren superficies relativamente reducidas.

1.2.- La incorporación de las nuevas formas de edificación

La intensificación del mercado del suelo es simultánea con la aceleración del proceso de edificación. Entre 1950 y 1970 se construyen cerca de 3.000 edificios y de 29.000 viviendas al producirse la penetración, en el campo inmobiliario, de empresas y sociedades que ponen en funcionamiento el modo de producción capitalista, y crean grandes polígonos de viviendas que venden sobre plano, beneficiándose de las nuevas condiciones de financiación, al estar acogidos a la protección oficial, y del gran déficit en el mercado de viviendas, especialmente en los años sesenta.

El mejor exponente de este mecanismo es, sin duda, la empresa José Banús S.A. en su promoción del Barrio del Pilar, aunque desde el año 1965 también destacan por su actuación la Inmobiliaria Peña Grande en el sector de Laco^a ma, a ambos lados de la carretera de la Playa, y Saconia en la promoción la "Ciudad de los Poetas".

Pero, paralelamente, se inician otros tipos de actuaciones inmobiliarias, que son los que alcanzarán en las próximas décadas la mayor expansión, dirigidas a cubrir las necesidades de la nueva clase social de profesionales y ejecutivos. Son las pequeñas promociones de edificios colectivos de mediana y gran calidad enclavados en los bordes de las ciudades satélites de Puerta de Hierro y Mirasierra, promocionados por un número muy elevado y variado de agentes que ya han sido estudiados.

De cualquier modo, en 1970, la ocupación del espacio se muestra discontinua y se mantienen importantes vacíos, tanto en el interior de las colonias y de las nuevas urbanizaciones, como entre ellas, sobresaliendo, por

su extensión, los espacios vacantes que rodean al Barrio del Pilar (2).

La construcción realizada es, prácticamente, toda ella residencial (fig. 2) y de escasa calidad, aunque no es desdeñable la superficie ocupada por el limitado número de edificaciones de mayor nivel de Puerta de Hierro y Mirasiearra. En estos espacios solamente se localizan 2.388 viviendas, es decir, el 7,58% de las existentes en 1970. Por ello, la periferia noroeste puede ser identificada como una zona residencial, en expansión, de características suburbanas, en donde el mayor número de viviendas, localizadas a favor de la infraestructura rural no reúne las condiciones mínimas para cubrir las necesidades demandadas por la nueva y numerosa población.

Los datos aportados por la Comisaría de Urbanismo en 1960 y por el Censo de edificios y viviendas de 1970, permiten analizar a estos aspectos pesar de las distorsiones e imprecisiones que encierra su comparación (3) y de la diferencia en el tratamiento de algunas de sus variables.

En 1960, cuando la Comisaría de Urbanismo procede, mediante prospección directa, al recuento de los edificios que existen en Madrid, comprueba que en el barrio administrativo de Peña Grande el número de ellos es de 3.523 y el de viviendas de 8.628, estando en construcción 218 y 862 respectivamente. En general, es una edificación muy joven, ya que el 50 por ciento de los edificios y el 67 por ciento de las viviendas se han levantado entre 1950 y 1960, con un grado medio de ocupación de 3,15 viviendas por edificio,

(2) Ver figura 7 del capítulo I de esta segunda parte.

(3) Los problemas existentes a la hora de utilizar estas fuentes ya han sido señalados en el primer capítulo. Baste ahora recordar que la información proporcionada por la Comisaría de Urbanismo en 1960 se hace a nivel de barrios administrativos, y que la zona estudiada queda inserta en el barrio de Peña Grande mientras que el Censo de edificios y viviendas de 1970 ha sido utilizado a nivel de sección catastral, lo cual permite ajustar mejor las delimitaciones deseadas.

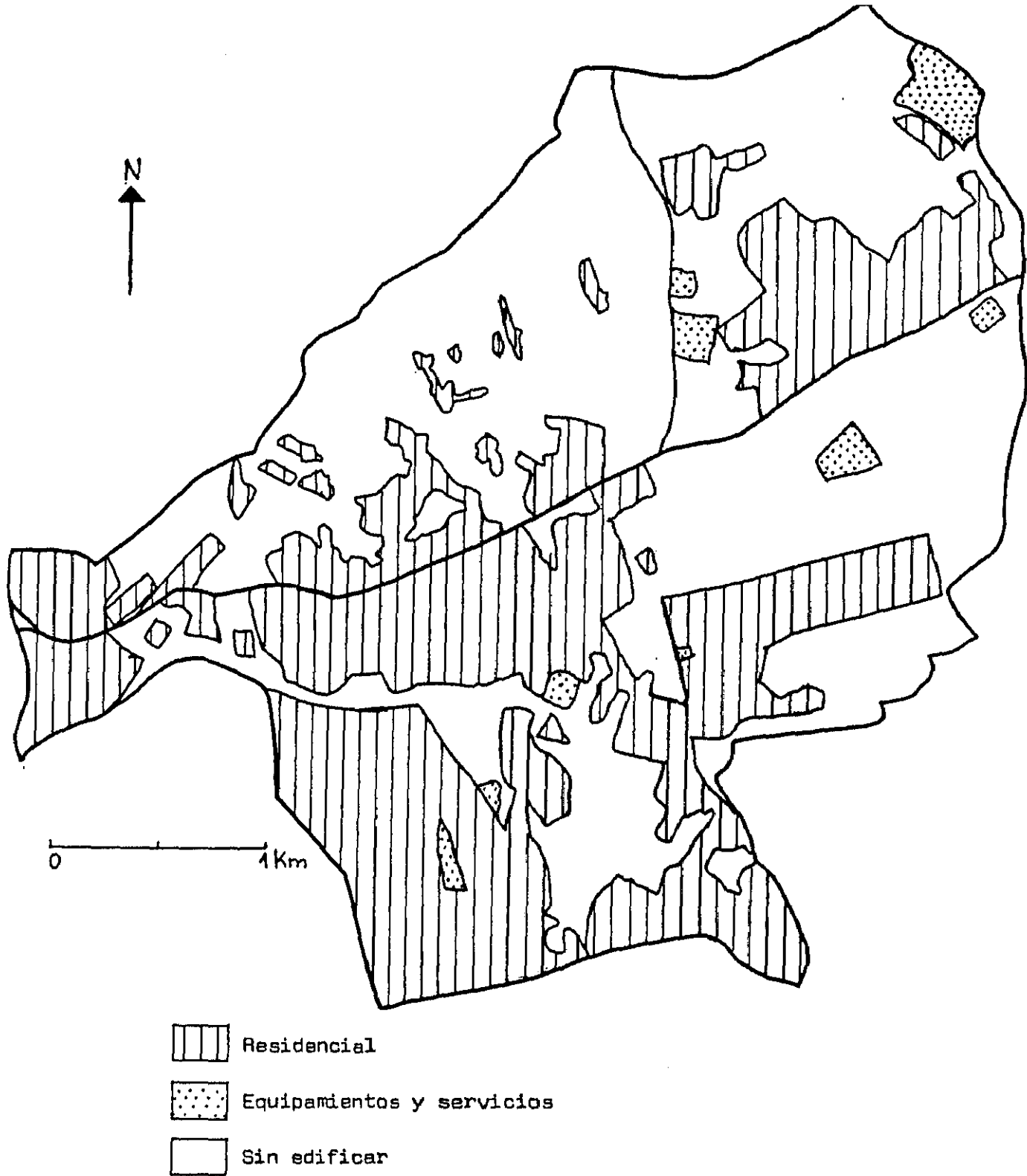


FIG. 2.- Usos del suelo en 1970

Fuente: Elaborado a partir del Censo de edificios y viviendas de 1970 y de los Planos parcelarios.

algo superior a la de todo el conjunto edificado (2,45), como resultado de la introducción progresiva de los bloques colectivos de viviendas (cuadro nº 1).

Siguen dominando, con mucho, los edificios de una o dos plantas (88,24%) (cuadro nº 2) a los que bien se les puede aplicar las características señaladas por P. Bustinza para la periferia: "En general, los edificios de una planta son viviendas unifamiliares, mal dotados de servicios y de precaria calidad, contruidos bajo la anárquica fuerza expansiva que ha caracterizado al Madrid moderno.

Los edificios de dos plantas son, en unos casos, de tipo semirural y habitados por dos familias, y en otros, hoteles de residencia unifamiliar de buena construcción y bien dotados de servicios" (4). Si bien, ya son más significativos los edificios de 4 y 5 plantas (5).

En 1970, el número de edificios se elevan a 4.637 y el de viviendas a 31.483, alcanzándose un grado medio de ocupación en los edificios residenciales de 7,04, pero este índice aumenta hasta 20 viviendas por edificio si se considera exclusivamente la construcción realizada entre 1960 y 1970, lo cual evidencia la generalización que se hace de la construcción de edificios colectivos en bloques, de cuatro a once plantas, para obtener un aprovechamiento máximo de la parcela en superficie y en altura, y origina un profundo cambio en las características morfológicas de la ocupación del espacio, especialmente en los conjuntos destinados a la clase social de menor solvencia, los inmigrantes, que se ven obligados a aceptar y a ajustarse a las

(4) Bustinza, P. "Edificación y vivienda en Madrid" en Madrid, 1964, IEAL, 1964, pp. 183-202, pp. 188.

(5) En el cuadro nº 2 quedan recogidos edificios de más plantas, pero estos corresponden a la Colonia de San Nicolás, promovida por la Obra Sindical del Hogar en 1954, localizada al sur del límite establecido para este estudio, pero incluida en el barrio administrativo de Peña Grande.

CUADRO Nº 1

GRADO DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN LA FECHA
DE CONSTRUCCION EN PENA GRANDE (1) (1960).

Fecha de construcción	Edificios		Viviendas		Grado de ocupación viv./edif.
	nº	%	nº	%	
Antes de 1936	578	14,46	853	9,89	1,47
1937-1950	1.068	30,32	1.689	19,57	1,58
Depués de 1950	1.651	46,86	5.204	60,32	3,15
En construcción	218	6,19	862	9,99	3,95
No constan	8	0,23	20	0,23	2,50
Totales	3.523	100,00	8.628	100,00	2,45

(1) Barrio Administrativo de 1955.

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana
de Madrid 1961. Elaboración propia.

deficientes condiciones de los espacios urbanos y de las reducidas viviendas.

Por otra parte, en cuanto al uso de la edificación, esta etapa de 1950 a 1970 también es decisiva, puesto que durante su transcurso se consolida definitivamente el uso residencial del espacio, al ser recogido en el Plan General de 1963 la calificación del planeamiento parcial anterior y al ser aprobada, en 1968, la modificación del uso industrial en la única manzana que presentaba dicha calificación. En 1960 el porcentaje de edificios residenciales era del 94,29% y en 1970 es de 96,38%, estando representados, entre los restantes usos, exclusivamente los comercios de abastecimiento y algunos servicios de carácter educativo y social, aunque en 1960 todavía existían usos relacionados con la agricultura y la industria artesanal que reflejan la permanencia de las actividades tradicionales.

- El protagonismo de las edificaciones de escasa calidad

Las deficiencias de la construcción sobresalen al analizar las características de las viviendas. Durante los años cincuenta, porque se mantiene la edificación de tipo rural con déficits en los servicios más elementales. En los años siguientes, porque la construcción de bloques se realiza con viviendas reducidas que, si bien incorporan los servicios mínimos -agua, electricidad, cocina, aseo o baño- y mejoran así, relativamente, las condiciones de habitabilidad, mantienen graves deficiencias en los materiales y en la infraestructura que acompaña a la edificación. De cualquier modo, en un análisis cuantitativo, las de tipo rural, las más deficientes, pierden progresivamente representatividad al quedar globalizadas en las estadísticas con las numerosas viviendas de los bloques, los palacetes de Puerta de Hierro y los chalés de Mirasierra.

CUADRO Nº 2
EDIFICIOS DE PEÑA GRANDE SEGUN EL NUMERO DE
PLANTAS (1960).

Edificios	Número de plantas/edificio								Total
	1	2	3	4	5	6	7-9	10	
Número	2.775	334	71	46	276	14	-	7	3.523
%	78,76	9,48	2,02	1,31	7,83	0,40	-	0,20	100

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid 1961.

CUADRO Nº 3
CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS QUE POSEEN LAS
VIVIENDAS (1970).

Servicios	Viviendas	
	Número	%
Agua caliente	19.992	63,50
Agua fría	9.425	29,94
Sin agua	2.066	6,56
Baño completo	25.693	81,42
Aseo	3.039	9,65
Inodoro en vivienda	968	3,08
Inodoro en edificio	1.842	5,85
Calefacción central	11.463	36,41
Gas	2.151	6,83
Teléfono	12.457	39,57

Fuente: Censo de edificios y viviendas de 1970. Elaboración propia.

Las primeras manifestaciones de los cambios experimentados en las formas y en la calidad de construcción se muestran en los datos de 1960 que diferencian las condiciones de habitabilidad existentes en las viviendas ocupadas, en las vacantes y en las que están en construcción. Así, mientras que en las viviendas ocupadas se mantienen graves deficiencias, al existir un 20,89% que no posee agua corriente y un 24,41% sin baño o ducha, aunque la mayoría posee inodoro (88,03%), en las 780 viviendas vacantes, muchas de ellas presumiblemente de reciente edificación a la espera de ser ocupadas, y en las 862 que están en construcción, las mejoras se hacen notar al contar todas ellas con agua, aseo o baño y electricidad.

Por otra parte, las mejores condiciones de habitabilidad también se manifiestan en el número de habitaciones de cada tipo de vivienda, al considerarse como ventajosa la división de la superficie. Los valores más representados son las viviendas de 4 y 5 habitaciones (fig. 3) pero mientras que en las ocupadas existe casi un 30% que tiene tres o menos dependencias, en las vacantes sólo es de un 6,53% y en las de construcción se reducen a cuatro viviendas (0,46%) (6).

La incorporación de estas mejoras en las nuevas viviendas no suponen, sin embargo, que a partir de ellas

(6) Estas cifras, índices de la escasa calidad de muchas viviendas, son relativamente reducidas al comparárlas con las existentes en el conjunto de la periferia madrileña, lo que obliga a señalar que en el noroeste las deficiencias edificatorias no alcanzan sus niveles más graves del conjunto urbano.

Distribución de las viviendas según el número de habitaciones en el conjunto de la periferia madrileña y en el barrio de Peña Grande (1960).

Nº de habitaciones	Periferia %	Peña Grande %
3 y menos	59	24,20
4 y 5	36	69,84
6 y más	3	5,82
Otros	2	0,14

Fuente: Informe Foessa 1969 y P.G. de Ordenación Urbana 1961. Elaboración propia.

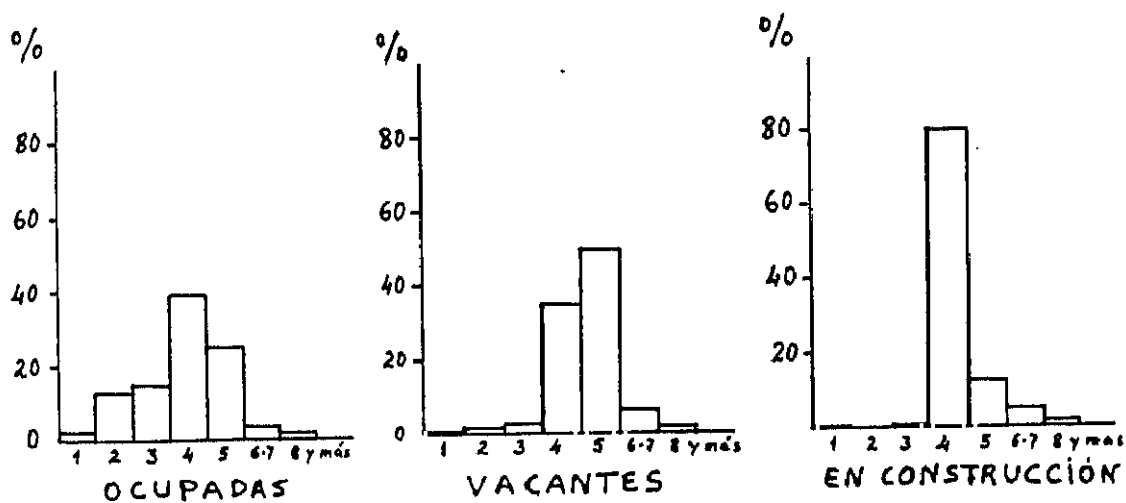


FIG. 3.- Distribución de las viviendas según su número de habitaciones y situación en 1960.

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid (1961). Elaboración propia.

dominen viviendas de calidad, ya que a su reducido tamaño añaden unas condiciones de construcción muy deficientes, con materiales escasos y de mala calidad que originan un rápido deterioro, y se mantienen graves faltas en la urbanización y en el equipamiento.

En 1970 el 93,44% de las viviendas poseen agua, el 94,15% baño, aseo o inodoro y existe un 36,41% que disfruta de calefacción central (cuadro nº 3). Pero más de la mitad, el 62,56%, son viviendas de menos de 60 m², existiendo un 7,38% del total con menos de 30 m² (cuadro nº 4). El número de las que tienen menos de 4 habitaciones ha aumentado en 8.143 viviendas, en relación con el elevado porcentaje, 28,74% de viviendas de tres habitaciones construidas entre 1960 y 1970. Pero siguen dominando en cifras relativas las de cuatro o cinco dependencias, generalmente comedor, cocina y dos o tres dormitorios (7) (cuadro nº 5), al haberse construido el 57,62% de las nuevas viviendas con esta distribución.

Por otra parte, también han aumentado en cifras absolutas los indicadores de las mayores deficiencias, si bien en porcentaje su representación es menor. El número de viviendas sin agua ha pasado de 1.802 a 2.066 y sin inodoro en el interior de la vivienda, de 726 a 1.842, lo cual pone de manifiesto el mantenimiento, e incluso, la expansión de la situación de infraviviendas y chabolas que se localizan en las zonas marginales periféricas y en las bolsas de suelo vacante de Peña Grande, Peña Chica, la Veguilla y Valdeconejos.

Por fin, el régimen de tenencia de las viviendas también muestra algunos cambios entre 1950 y 1970, que

(7) En el Censo de edificios y viviendas de 1970 se incluyen como habitaciones todas las estancias, incluso la cocina si es mayor de 4 m², excepto los cuartos de baño, aseo, retrete, vestíbulo, pasillos o galerías abiertas.

CUADRO Nº 4

VIVIENDAS SEGUN LA SUPERFICIE UTIL (1970).

Superficie (m2)	Viviendas	
	Número	%
menos de 30	2.323	7,38
31-60	17.373	55,18
61-90	9.467	30,07
91-120	993	3,15
121-180	608	1,94
> 180	719	2,28
Total	31.483	100,00

Fuente: Censo de edificios y viviendas de 1970. Elaboración propia.

CUADRO Nº 5

VIVIENDAS SEGUN NUMERO DE HABITACIONES EN 1960 Y 1970.

Nº de habitaciones	1960		1970		Incremento 1960-1970	
	nº	%	nº	%	nº	%
1	151	1,96	309	0,98	158	0,66
2	816	10,58	1.969	6,25	1.153	4,85
3	899	11,56	7.731	24,56	6.832	28,74
4-5	5.385	69,84	19.083	60,62	13.698	57,62
6-7	335	4,35	1.887	5,99	1.522	6,53
8 y más	113	1,47	220	0,70	107	0,45
No constan	11	0,14	284	0,90	273	1,15
Total (*)	7.710	100,00	31.483	100,00	23.773	100,00

(*) Esta cifra no coincide con la del cuadro nº 1 por diferencias existentes en la información original.

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1961 y Censo de edificios y viviendas. 1970. Elaboración propia.

denotan las particularidades de esta zona. En 1960, el porcentaje de las viviendas construidas en régimen de propiedad es muy elevado, 70%, si se compara con el conjunto de la periferia madrileña (45%) (8), y las de alquiler representan un 26,47%, con mensualidades de 100 a 200 pts. en el 41,03% y entre 200 y 1.250 en un 49,74% de los casos. elevándose las rentas más altas a más de 5.000 pts. mensuales.

En 1970, cuando ya comienza a afianzarse el régimen de propiedad a nivel general, fuertemente apoyado por la Ley del Régimen Horizontal de 1960, la proporción que representa este tipo de régimen es algo menor, del 53,12%, sin duda como consecuencia del elevado número de viviendas que están en construcción cuando se realiza el censo y quedan incluidas en el apartado de "otras situaciones" (18,52%) distintas a la propiedad o alquiler. Abundando en esta idea el elevado porcentaje de viviendas en propiedad pendientes de pago de alguna hipoteca, el 76,70%, y las numerosas inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad en los años siguientes.

Las viviendas de alquiler, por su parte, siguen representando porcentajes semejantes, 28,36% en 1970, que muestran, no obstante, la fuerte elevación que sufren las rentas entre 1960 y 1970, apoyada, no sólo en la evolución de los precios del mercado, sino también en el hecho de que son viviendas de nueva construcción que siempre se alquilan a precios más elevados. Ahora son más de la mitad las viviendas que pagan entre 2.000 y 4.000 pesetas mensuales, y aumentan las de mayor renta (cuadro nº 6) aunque siguen siendo numerosas las de menos de 500 pesetas.

(8) Informe Foessa, op. cit.

CUADRO Nº 6

CUANTIA MENSUAL DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS (1970).

Pesetas/mensuales	Viviendas	
	Número	%
Hasta 500	1.648	18,46
500 - 2.000	1.634	18,30
2.001 - 4.000	5.008	56,09
Más de 4.000	639	7,15
Total	8.929	100,00

Fuente: Censo de edificios y viviendas. 1970. Elaboración propia.

1.3.- La heterogeneidad y segregación de los espacios residenciales en 1970

Esta rápida descripción de los aspectos generales de la edificación guarda en su interior una importante heterogeneidad que obliga a un análisis más detallado que permita revelar las diferencias espaciales.

En este sentido, una primera aproximación puede hacerse mediante el estudio de los valores del suelo fijados por el Ayuntamiento.

En estos, a través de la década de los años 60 (fig. 4) se produce una progresiva diferenciación del espacio al establecerse el valor tipo del m² según se urbanizan y construyen nuevas áreas, si bien cada una de las zonas diferenciadas en un momento dado desarrollará en su interior situaciones muy diversas que se van identificando con el tiempo y en el espacio, según se modifica el peso ejercido por los factores considerados: grado de urbanización y construcción, edificabilidad permitida, calidad y localización respecto a las vías de comunicación.

En 1960, sólo se diferencia por su mayor valor la Ciudad de Puerta de Hierro. El resto del suelo urbano, esté ocupado o vacante, mantiene valores próximos a los rurales. En 1964 ya se identifican con los valores más altos las dos ciudades satélites y se añade como otra zona diferenciada la localizada al sur del arroyo de Canalejas, más próxima a Madrid, mientras al norte de dicho arroyo, se mantienen los valores más bajos. Sin embargo, tanto al norte como al sur del arroyo existen edificios colectivos y unifamiliares y una calidad semejante. Habrá que pensar en la localización como factor diferenciador. Por otra parte, en este trienio todavía no se ha establecido un valor tipo para las calles del barrio del Pilar, en construcción desde 1961.

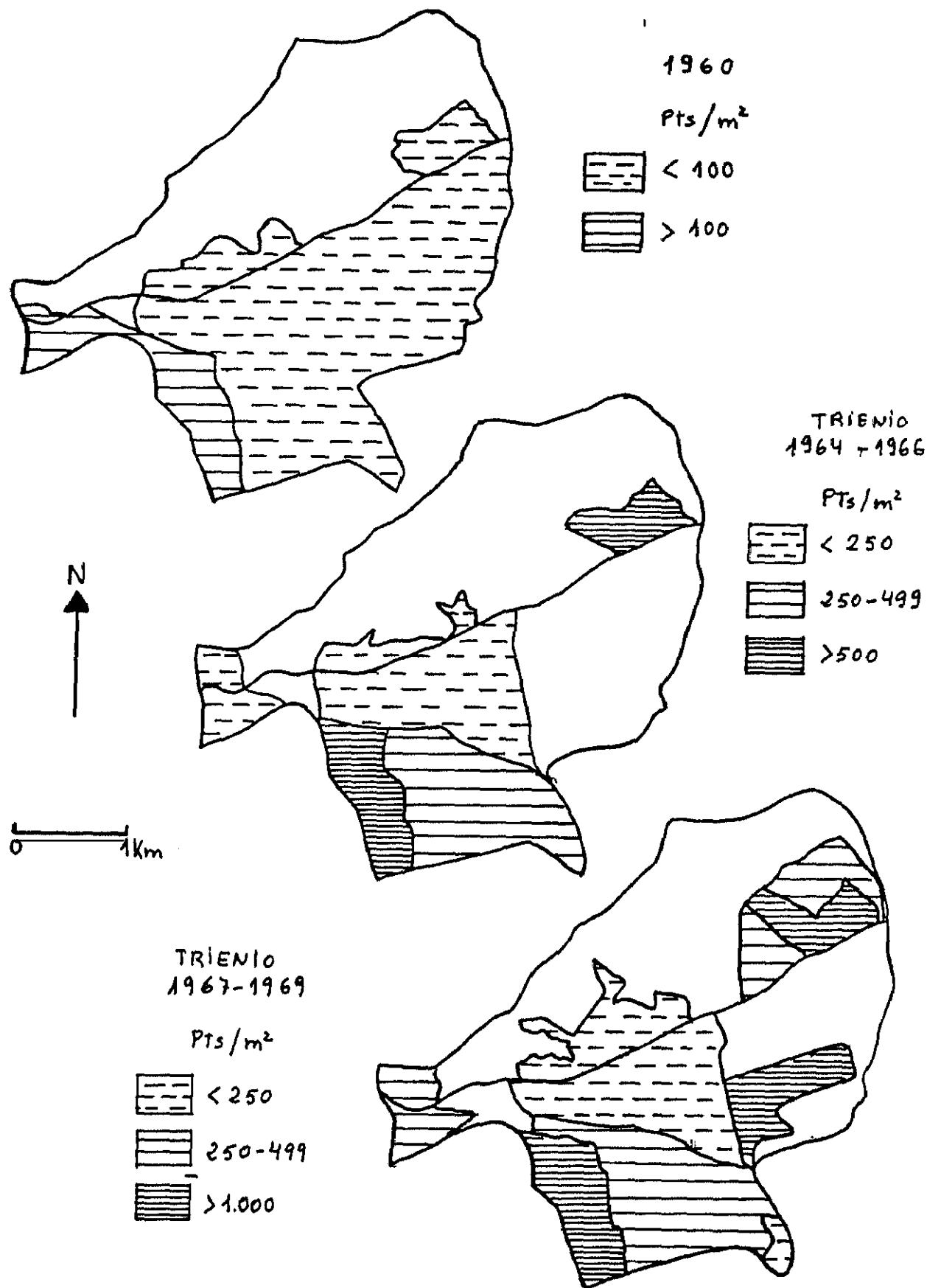


FIG. 4.- Diferenciación espacial y evolución de los precios del suelo a través de la década de los años sesenta.

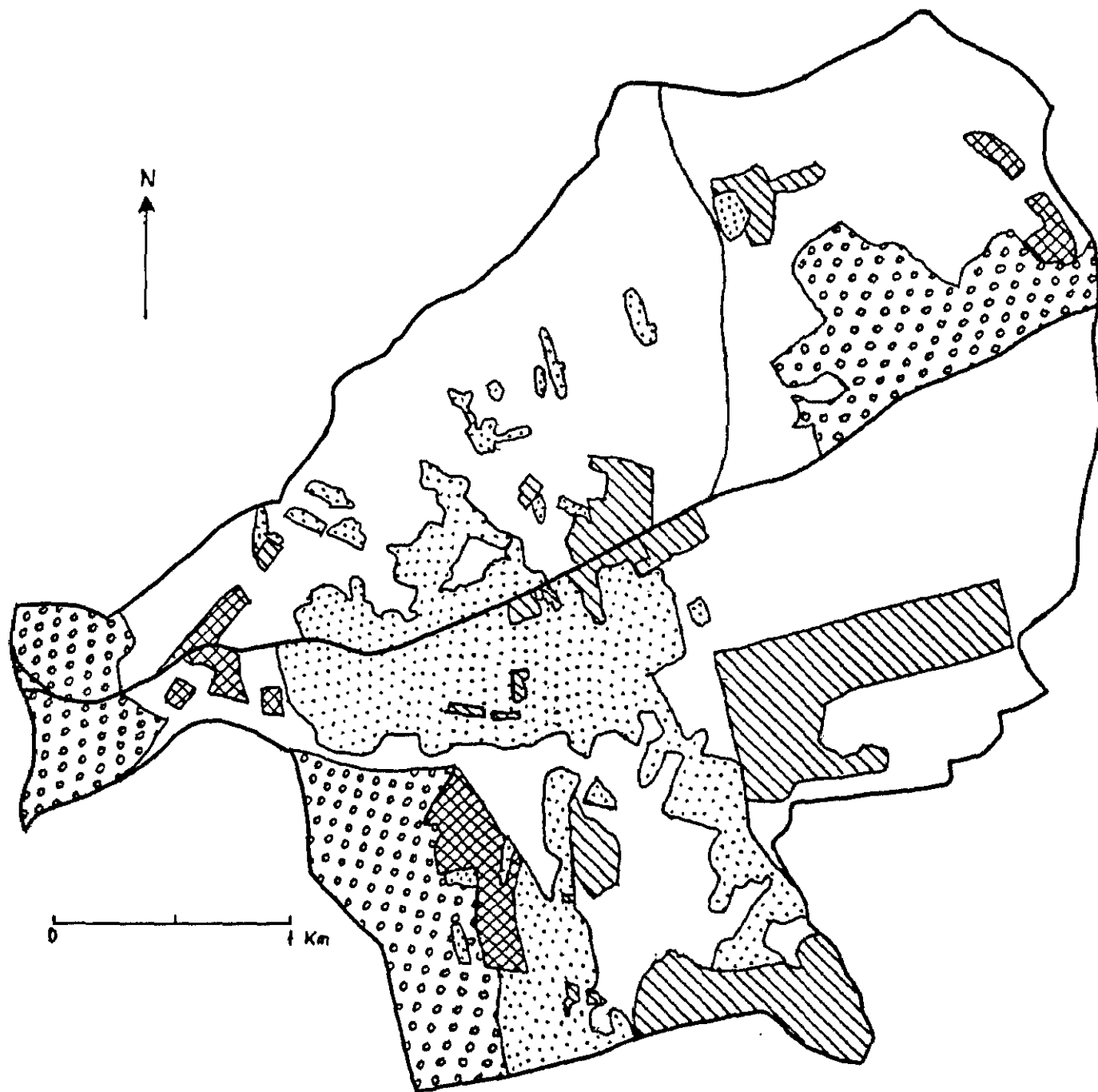
Fuente: Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid (1961) y Ayuntamiento de Madrid "Índices de valores del suelo" Trienios 1964-66 y 1967-69. Elaboración propia.

Al final de la década este último barrio, junto con las ciudades satélites, tiene los mayores valores, al compensarse en el barrio del Pilar su menor calidad de urbanización y de construcción con un índice de edificabilidad mucho más elevado. En las colonias de Peña Grande y Peña Chica permanecen los valores inferiores, próximos a los rurales, al continuar la construcción de escasa calidad en las viviendas unifamiliares y en los espacios de edificación colectiva (Lacoma-Peña Grande) con pequeñas diferencias respecto a las zonas construidas más al sur, que mantiene valores algo más altos.

Así pues, esta división espacial no pone de manifiesto la similitud o diversidad de los espacios construidos y el ejemplo más significativo lo constituyen los valores aproximados de espacios tan distintos como son Puerta de Hierro y el Pilar. Por ello es necesario, para alcanzar el nivel deseado, un análisis que destaque los aspectos morfológicos de cada una de las zonas ocupadas, entendiéndolos en un doble sentido como resultado de unos procesos concretos de edificación, y como características que identifican al noroeste en el momento de iniciarse los cambios relacionados con la nueva consideración del espacio y con su rápida revalorización.

Atendiendo a la tipología morfológica de los espacios construidos y a sus características internas, se diferencian las antiguas colonias y parcelaciones, las ciudades satélites y las nuevas áreas de edificación abierta (fig.5)

Las colonias y parcelaciones experimentan durante este periodo un proceso más o menos simultáneo de expansión y de consolidación que origina que en 1970 cubran las mayores superficies de su historia y presenten en su interior los mayores niveles de diferencias. La expansión, a través de nuevas parcelaciones se realiza entre 1950 y 1965 a favor de los espacios que se mantienen segregados, ya s



Tipos






-  Edificación unifamiliar en antiguas colonias y parcelaciones
-  Edificación unifamiliar de calidad en ciudades satélites
-  Conjuntos de edificación colectiva de mediana y escasa calidad
-  Edificación colectiva de calidad
-  Otros usos y sin edificar

FIG. 5.- Tipología morfológica de espacios residenciales en 1970

Fuente: Elaborado a partir del trabajo de campo

por sus condiciones topográficas y de salubridad, ya sea por su localización respecto a las zonas de crecimiento organizado o respecto a las vías de comunicación, y afecta sobre todo al este y al norte de la colonia de Peña Grande, configurándose, de esta manera, las zonas de infraviviendas de la Veguilla, la Argentina, Valdeyeros, Valdetomelloso y la Cruz del Cura, algunas de éstas sobre un incipiente trazado anterior (fotos 1 y 2).

El proceso de consolidación, acelerado desde 1960, se efectúa según varias formas de edificación, entre las que dominan las más deficientes. En los años 50 se construyen preferentemente viviendas de tipo rural, algunas de una aceptable calidad, al contar con todos los servicios mínimos, pero otras son meras infraviviendas edificadas sobre superficies muy reducidas, con material muy pobre y sin la instalación de servicios elementales como agua e inodoro. Más también se levantan edificios de aún menor calidad como son los habitáculos o casas de ínfimas superficies (20 m²) contruidas en los patios interiores para su alquiler a los inmigrantes menos solventes, y las chabolas realizadas con materiales menos sólidos, de forma más improvisada y sin ningún tipo de instalación.

En los años sesenta, toman mayor representación las viviendas aisladas de tipo chalés, que enlazan con los mejores proyectos de la etapa anterior, y se inicia la construcción de chalés adosados y de edificios colectivos de escasa calidad que densifican relativamente las parcelas ocupadas (fotos 3 y 4).

En las ciudades satélites de Puerta de Hierro y Mirasierra el proceso de urbanización y de edificación ya ha consolidado algunas de sus partes, y aunque en sus planteamientos generales ambas siguen una evolución similar, pasando de la construcción de viviendas unifamiliares a la de edificios colectivos, es preciso diferenciar el mayor



Foto 1.- Parcelaciones en el sector de la Veguilla. Su trazado y construcción se realizan después de 1950, adaptándose cada actuación a los límites de las parcelas rurales y creando una ocupación discontinua caracterizada por calles de corto recorrido y viviendas de elevados déficits.

Al fondo de la imagen, el conjunto residencial La Playa, comienza la remodelación que ha afectado a todo el espacio.



Foto 2.- Valdetomelloso. El mismo tipo de actuación en sectores más periféricos crea una hilera de casas que se extienden hacia las afueras ajustándose a la calle trazada.



Foto 3.- Edificio de la colonia de Peña Grande. Una forma de densificación desarrollada frecuentemente en los años cincuenta fue la de construir sobre la vivienda existente una segunda planta que era realizada por el propietario para alquilar, o por un nuevo agente que "compraba el vuelo" y construía.



Foto 4.- Edificio colectivo de viviendas en la calle Isla de Oza de Valdeconejos. Entre las actuaciones que consolidan y densifican las parcelas vacantes se encuentran los edificios colectivos levantados en los años sesenta tras el cambio de ordenanza. Esta actuación, desarrollada en fases sucesivas, corresponde a los hermanos Bautista.

nivel de calidad de Puerta de Hierro-Fuentelarreina que el de Mirasierra (fotos 5 y 6).

Por último, la creación de nuevas áreas de edificios colectivos se realiza de manera acelerada e, inicialmente, con un escaso nivel de calidad que mejora gradualmente desde mediados de los 60 (fotos 7 y 8). En 1970, cuando se confecciona el censo, los edificios en construcción muestran esta evolución y van acompañados y acompañando al proceso de revalorización del espacio. La creación de estas áreas, por otra parte, genera una densificación local que va asociada a la intensificación de numerosos problemas relacionados con la accesibilidad, el abastecimiento y los servicios de uso cotidiano.

- El significado de los caracteres marginales en las zonas de colonias y parcelaciones

En las zonas de viviendas unifamiliares de las antiguas colonias y parcelaciones se pueden diferenciar tres áreas teniendo en cuenta las características derivadas de su evolución más reciente (9). La colonia de Peña Grande, con límites bastante claros en su borde sur y oeste y algo más imprecisos en el este, donde entra en continuidad con las parcelaciones de la Veguilla, y en el norte, hacia donde se prolonga de forma discontinua por los núcleos de la Argentina, Valdeyeros, la Cruz del Cura y Valdetomelloso. El sector de Valdeconejos, separado de la anterior por el arroyo de Canalejas, se extiende hacia el sur hasta la Dehesa de la Villa y queda diferenciado de las construcciones orientales por amplias superficies vacías,

(9) La delimitación de las áreas residenciales diferenciadas responde en principio a las características de las viviendas, que se identifican en gran medida con las áreas morfológicas existentes, pero, está condicionada en algunos casos, y con vistas a la cuantificación de las diversas variables, por los límites fijados para las reacciones censales que sirven de base de información.



Foto 5.- Los chalés promovidos por Juban S.A. en Mirasierra tienen un cierto aire serrano que se desprende de los materiales empleados en las fachadas de las viviendas y en las vallas que rodean las parcelas, así como de las contraventanas de madera que las adornan.



Edificio colectivo en la calle Costa Brava. Los primeros inmuebles plurifamiliares no elevaron demasiado la densidad bruta de la ciudad satélite porque dejan amplios jardines en su entorno y tienen un bajo grado de ocupación. El aspecto actual muestra su envejecimiento y, su comparación con los más recientes, los hace parecer de una inferior calidad.



Foto 7.- Interior de la colonia Lacoma. Su morfología presenta las características propias de los edificios colectivos creados para obreros a finales de los cuarenta, con reducidas viviendas y deficientes materiales de construcción.



Foto 8.- La colonia de Valdezarza, también de escasa calidad, ha mejorado recientemente su imagen exterior al ajardinarse los espacios interbloques y equiparse con algunos juegos infantiles.

mientras que por el oeste entra en contacto con Puerta de Hierro. Y el sector de la Veguilla-Peña Chica y los barrios de Belmonte y Quemadero que agrupan las edificaciones más orientales con límite en la Vereda de Ganapanes y el camino de Peña Grande (fig. 6).

La colonia de Peña Grande está ocupada en 1970 por 1.256 edificios, el 27,10% del total analizado (cuadro n27) pero sólo concentra el 10% de las viviendas al dominar la edificación de una o dos plantas con una vivienda por edificio, si bien el grado medio de ocupación es de 2,52 viviendas por edificio (fig. 7), como consecuencia de los nuevos inmuebles colectivos localizados en las calles de Joaquín Lorenzo, Islas Marshall y en el borde de la carretera de la Playa (10).

Desde el punto de vista morfológico, estos inmuebles junto con los primeros chalés adosados, dirigidos a una clase media solvente, ocasionan importantes y puntuales modificaciones, pero no grandes cambios en la proporción de viviendas deficientes, como se deduce de los siguientes datos.

El 94,07% de las viviendas tienen una superficie inferior a los 90 metros cuadrados, significando las de menos de 30 m2 un importante porcentaje, el 26,65 (fig. 8), con un dominio de las viviendas de cinco o menos habitaciones (fig. 9). Estas condiciones se combinan además, con graves faltas en la infraestructura del interior de la vivienda reflejo del alto porcentaje de infraviviendas. Existe agua en las tres cuartas partes, faltando este elemental servicio en el 26,80% y el inodoro dentro de la casa en un 23,17% del total, denunciando esta situación el

(10) El número total de edificios y viviendas del sector de Peña Grande aparece abultado respecto a fechas posteriores al incluir en las mismas secciones censales las nuevas construcciones de Fuentelarreina. Ver límites de la zona.

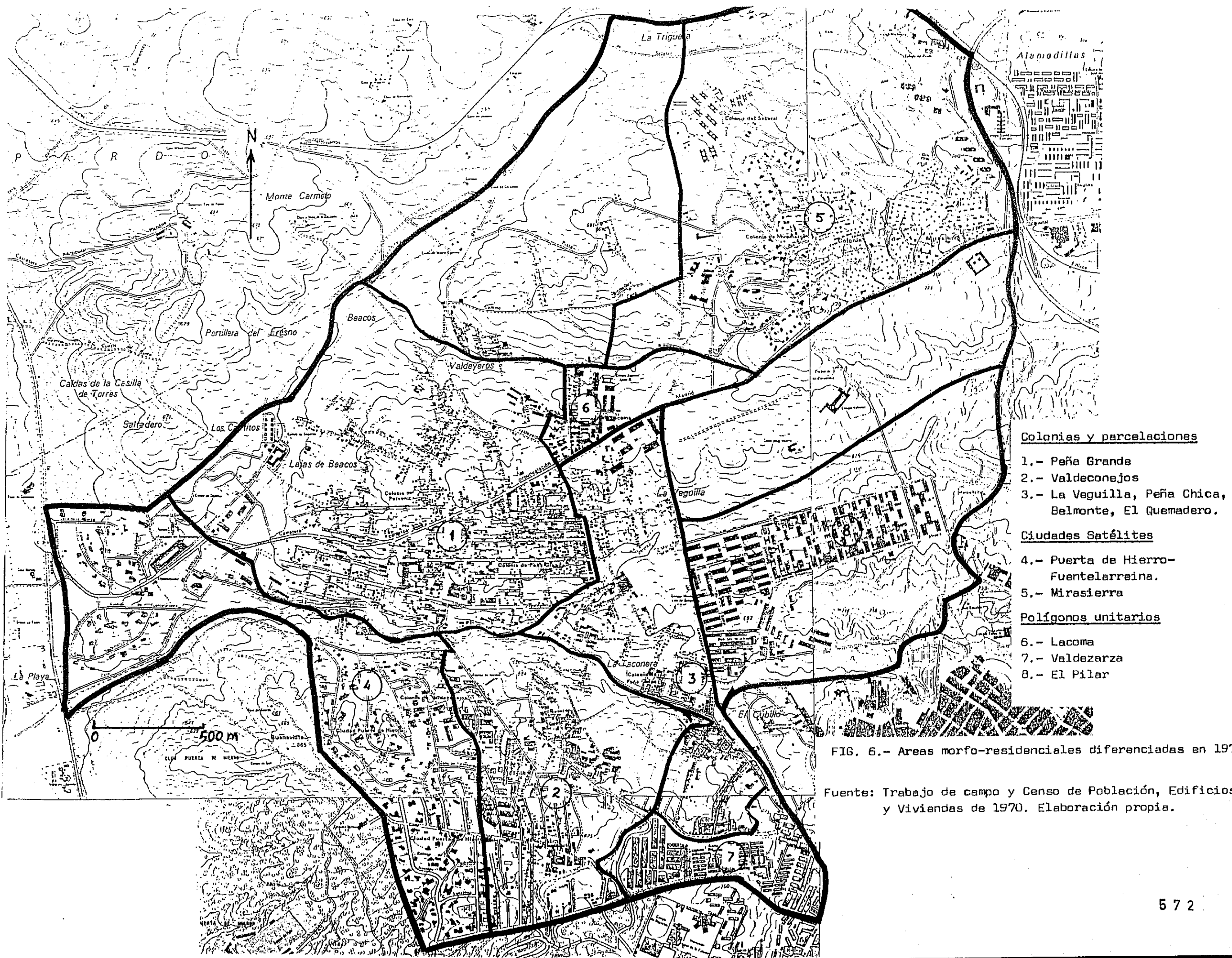


FIG. 6.- Areas morfo-residenciales diferenciadas en 1970

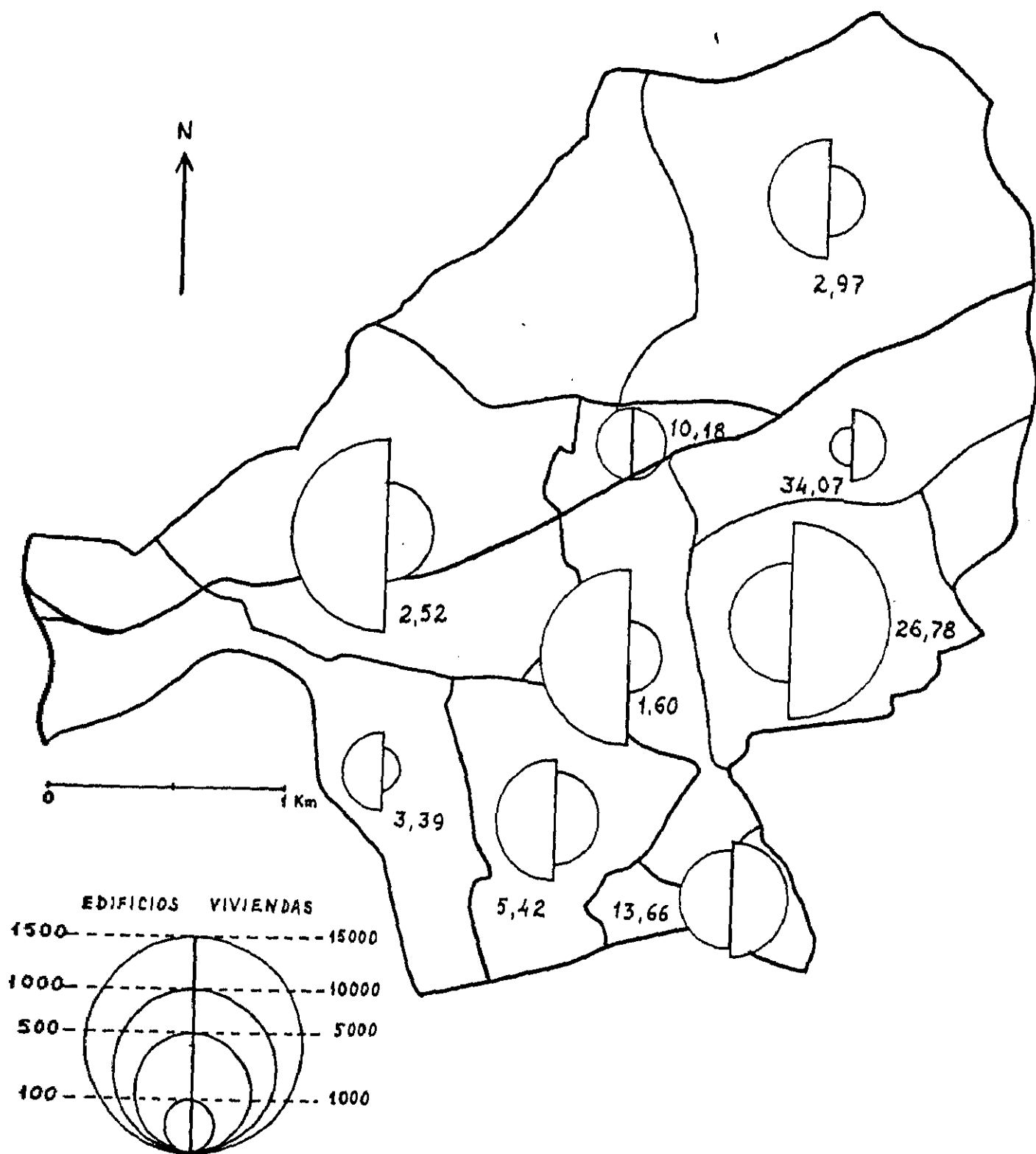
Fuente: Trabajo de campo y Censo de Población, Edificios y Viviendas de 1970. Elaboración propia.

CUADRO No 7

DISTRIBUCION POR AREAS RESIDENCIALES DE LOS EDIFICIOS, LAS VIVIENDAS Y LA POBLACION EN 1970.

Areas Residenciales	Edificios		Viviendas		Población	
	nº	%	nº	%	nº	%
Peña Grande	1.256	27,10	3.171	10,07	10.319	10,16
Valdeconejos	492	10,61	2.668	8,48	6.782	6,68
P.Chica-Belmonte	1.052	22,70	1.687	5,35	6.212	6,12
Puerta de Hierro	201	4,33	683	2,16	2.018	1,99
Mirasierra	574	12,37	1.705	5,42	4.109	4,04
Lacoma	176	3,76	1.792	5,70	6.662	6,56
Valdezarza	325	7,01	4.440	14,10	16.474	16,23
El Pilar	518	11,17	13.872	44,07	45.667	44,98
Sector Norte Vaguada	43	0,92	1.465	4,65	3.291	3,24
Total	4.637	100,00	31.483	100,00	101.534	100,00

Fuente: Censo de edificios y viviendas 1970. Elaboración propia.



El número indica el grado de ocupación (viviendas por edificio)

FIG. 7.- Número de edificios, de viviendas y grado de ocupación en las áreas residenciales configuradas en 1970.

Fuente: Censo de edificios y viviendas (1970). Elaboración propia

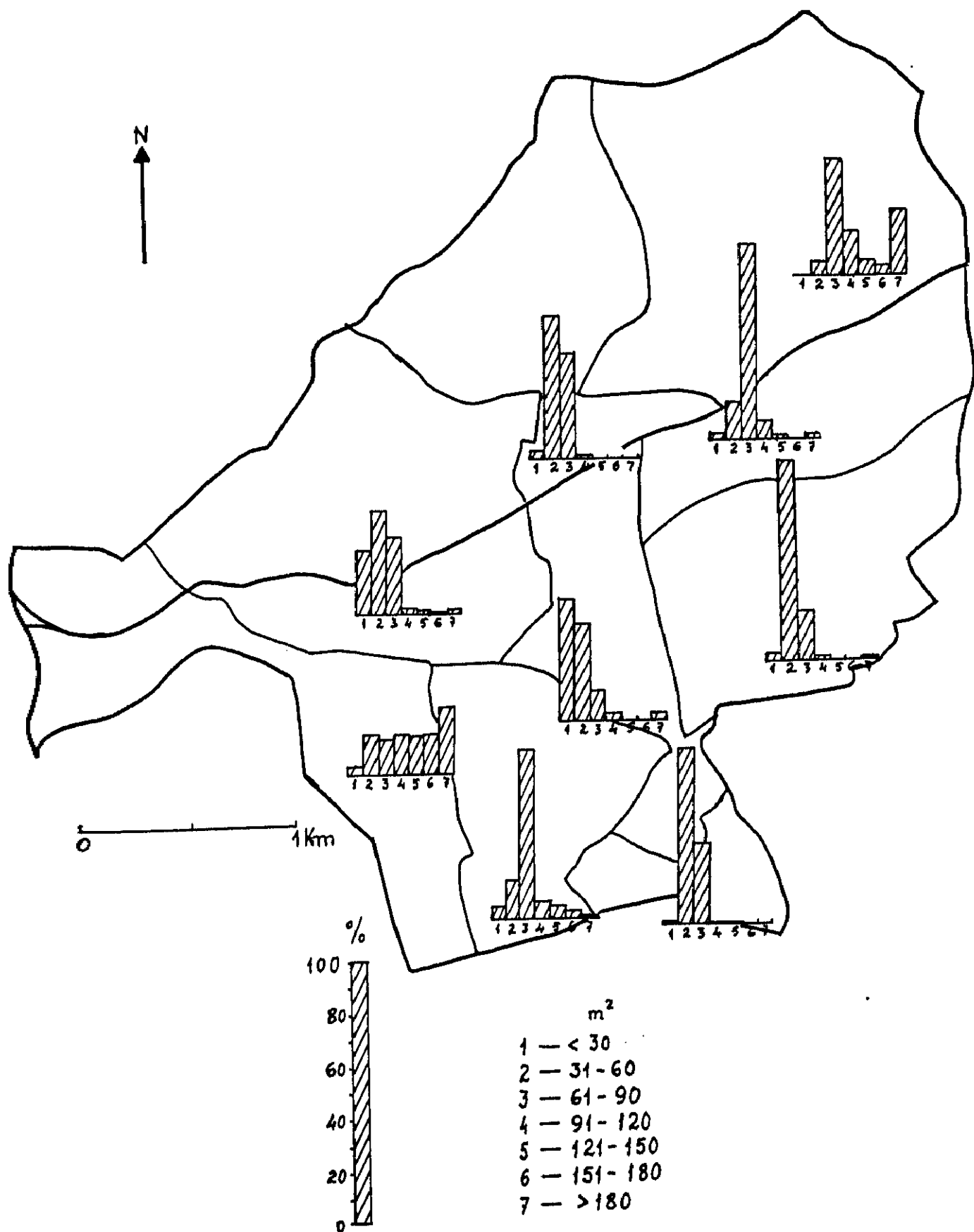


FIG. 8.- Viviendas según su superficie en las distintas áreas residenciales (1970).

Fuente: Censo de edificios y viviendas (1970). Elaboración propia. 5 7 5

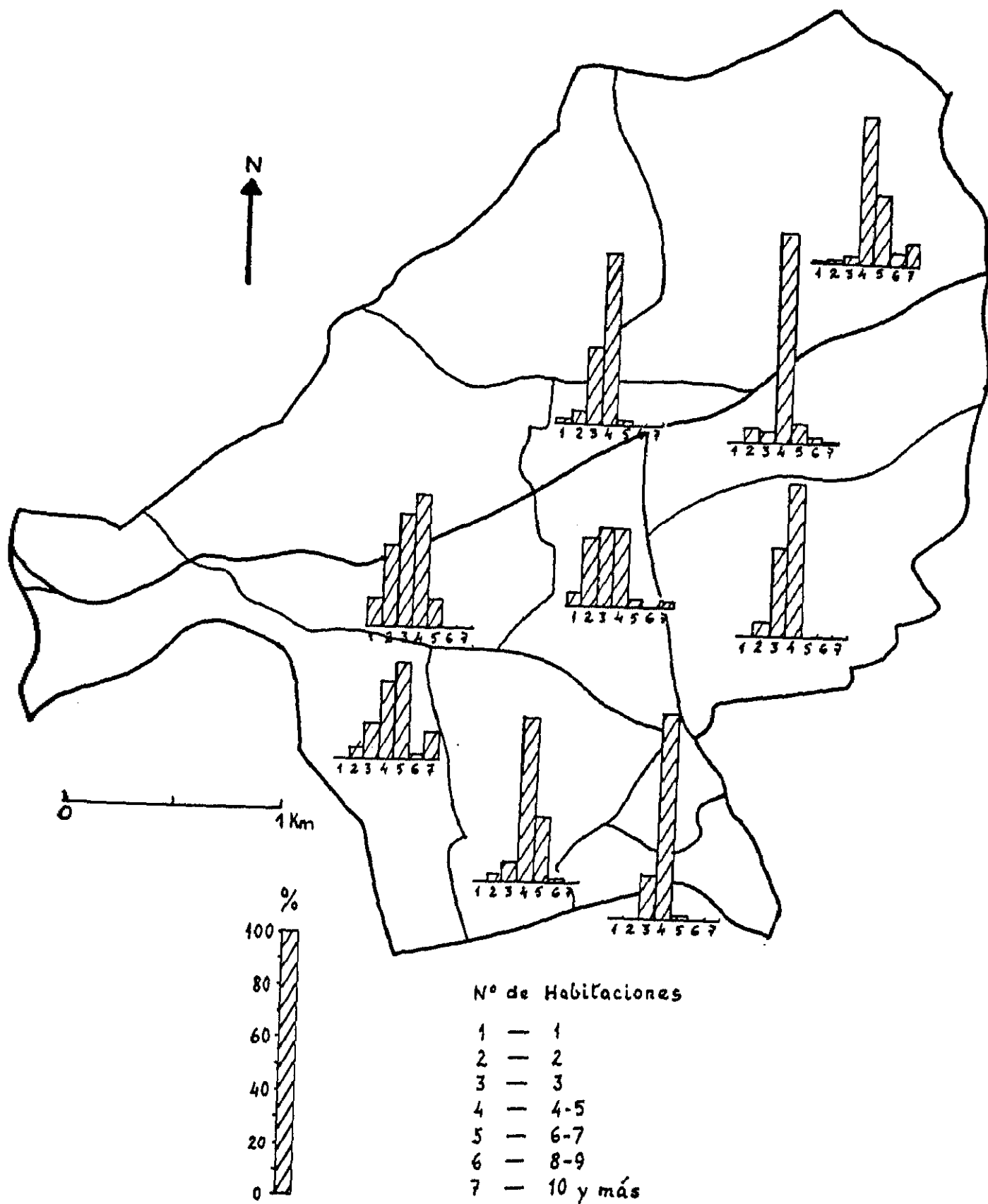


FIG. 9.- Número de habitaciones en las viviendas por área residencial en 1970.

Elaborado a partir del Censo de edificios y viviendas de 1970.

mismo proceso de espontaneidad y autoconstrucción que afecta, en mayor grado, a otras zonas de la periferia.

En los restantes indicadores se reflejan las mediocres condiciones de la construcción, dominantes a lo largo de toda la década en Madrid. El agua caliente sólo la tienen un 37,50% de las viviendas, el baño completo existe en un 48,75% y la instalación de calefacción afecta al 28,32% (cuadro nº 8).

Es uno de los pocos sectores donde el régimen de alquiler afecta a más viviendas que el de propiedad (fig. 10), al prevalecer una población de escasos recursos, instalada hace tiempo, que paga alquileres que se encuentran por debajo de los valores medios. En el 97 por cien son inferiores a las 2.000 pesetas, y un 51,37% no llegan a las 500 pesetas mensuales al corresponder con antiguos alquileres o con viviendas de condiciones muy deficientes. En algunos casos muy aislados, presumiblemente del sector de Fuentelarreina, el alquiler supera las 10.000 pesetas.

Finalmente, el bajo índice medio de ocupación de las viviendas, 3,8 habitantes, no pone de manifiesto las condiciones de hacinamiento que existen en las 670 viviendas de menos de 30 m² o en las 588 que solamente tienen una o dos estancias, unidas al elevado grado de insalubridad de las 850 viviendas sin agua y las 735 sin inodoro.

El sector de Valdeconejos (11) incluye las tradicionales colonias de Valdeconejos y Las Suertes, así como la edificación abierta que progresivamente se consolida en

(11) El sector de Valdeconejos es el que engloba la mayor diversidad edificatoria. No obstante en su límite suroccidental, en el contacto con las viviendas unifamiliares de Puerta de Hierro, se ha salvado el condicionante que suponen las secciones censales, mediante el recuento individualizado de las viviendas de Puerta de Hierro mediante el uso de la cartografía y de la foto aérea de 1970 y la aplicación a éste de los índices de calidad existentes en el resto de su construcción. El resto de las viviendas y sus características se han incluido en Valdeconejos.

CUADRO No 8

PRINCIPALES INDICADORES DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE
LAS VIVIENDAS EN LAS DISTINTAS AREAS RESIDENCIALES DE 1970 (%).

Areas residenciales	Agua caliente	Sin agua	Baño completo	Sólo inodoro	Sin inodoro	Calefacción central
Peña Grande	37,50	26,80	48,75	9,71	23,17	28,32
Valdeconejos	87,35	2,07	89,63	2,33	2,50	80,91
Peña Chica-						
Belmonte	13,93	48,96	11,83	26,67	42,14	8,00
Puerta Hierro	90,37	8,83	87,96	2,41	4,82	87,30
Mirasierra	96,54	0,52	98,00	-	0,52	98,80
Lacoma	58,15	6,41	84,32	1,95	5,86	17,30
Valdezarza	56,31	1,87	85,76	0,81	2,00	25,32
El Pilar	68,78	0,25	89,97	0,29	0,61	29,57
Sector Norte de la Vaguada	64,50	0,00	99,31	-	-	32,42

Fuente: Censo de edificios y viviendas. 1970. Elaboración propia.

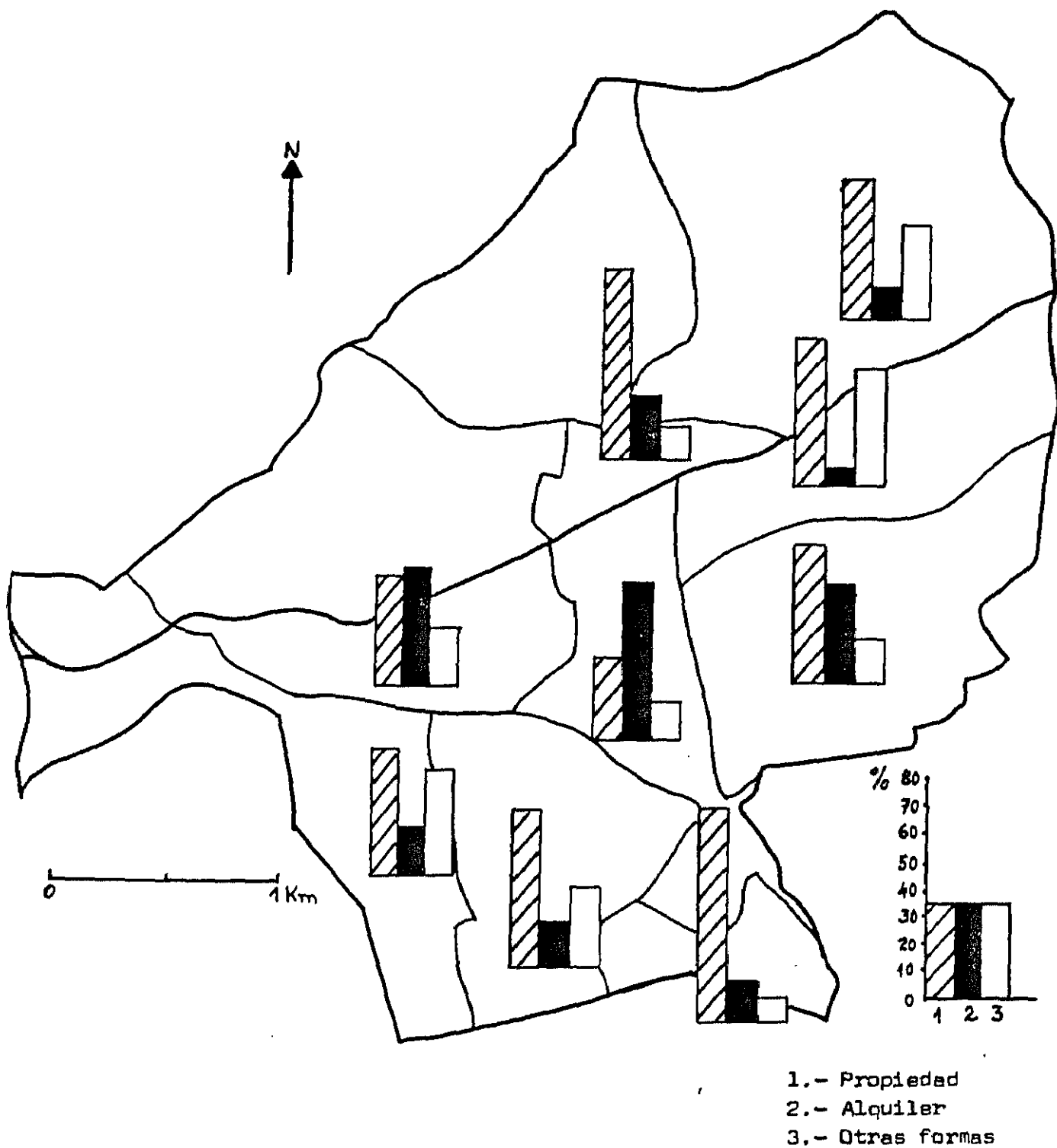


FIG. 10.- Régimen de tenencia de las viviendas en las distintas áreas residenciales (1970).

Fuente: Idem figura anterior.

1

sus bordes -al oeste, los edificios colectivos de Puerta de Hierro y, al este, la Ciudad de los Poetas- lo cual, unido a la edificación de viviendas unifamiliares de mayor calidad y a la construcción de pequeños conjuntos plurifamiliares, origina que las características que le identifican se distancien de las analizadas en Peña Grande y que aparezca como un sector más diversificado y de mayor nivel de renovación en el que las condiciones de las viviendas, en unos casos, presentan los rasgos propios de las zonas suburbanas de mediocre calidad y, en otros, reúnen los niveles más altos en los servicios internos y en su equipamiento.

El conjunto de los 492 edificios tiene un grado de ocupación (5,42 viviendas por edificio) bastante mayor que el de Peña Grande. La superficie media más frecuente está comprendida entre los 61 y 90 metros cuadrados, siendo un claro exponente, más que las antiguas colonias, de las características dominantes en las más de 800 viviendas construidas en la Ciudad de los Poetas con superficies de 75 a 90 m², y en las de Puerta de Hierro que superan los 120 m² en el 36,44%. Estas superficies están divididas en cuatro o cinco habitaciones (63,60%) y, a diferencia de lo que sucede en el sector anterior, son las de seis y siete estancias las que le siguen en representatividad con un 25,41%.

Los demás indicadores también evidencian la mejor calidad de las construcciones, con un 87,35% de viviendas con agua caliente, un 89,63% con baño completo y un 80,91% de viviendas con calefacción. Pero la existencia de un 2,07% sin agua y otro tanto sin inodoro denuncia la permanencia de graves deficiencias en las viviendas marginales o deterioradas de la colonia de Valdeconejos, similares a las de Peña Grande.

La estructura del régimen de tenencia señala la reciente edificación y ocupación con un 56 por cien en propiedad, de los cuales el 80% están pendientes de alguna forma de pago, y la existencia de un 28,45% en otras condiciones, con un porcentaje de alquiler relativamente bajo (15,29%).

Asimismo, los alquileres pagados, inferiores a las 2.000 pesetas en el 50% y superiores a las 4.000 pesetas en el 38% de los casos, nos muestran, una vez más, la dualidad de la situación, con viviendas de escasas superficies e importantes déficits, frente a las viviendas de calidad en las nuevas construcciones.

Desde el punto de vista demográfico, las construcciones en altura no han supuesto para 1970, un fuerte aumento, ya que las viviendas de más reciente edificación no han sido ocupadas todavía, permaneciendo un 26,27 por ciento de ellas vacantes.

Los núcleos de la Veguilla, Peña Chica, Belmonte y el Quemadero se presentan, en 1970, como agrupaciones de edificios de carácter rural que se alinean en pequeñas calles interrumpidas por las condiciones topográficas o sencillamente de forma espontánea para prolongarse según se instalan nuevos edificios. Los núcleos de Belmonte y el Quemadero se corresponden con aquellas viviendas que aparecieron desde los años 30 al sur del antiguo camino de Peña Grande. Peña Chica se localiza al norte de este camino, ocupando el interfluvio de los arroyos de la Veguilla y los Pinos poco antes de su encuentro. La Veguilla prolonga el núcleo anterior desde el arroyo hasta la carretera de la Playa, habiéndose formado en los años cincuenta y a principios de los sesenta sobre los espacios que permanecían vacíos y relativamente ajenos a las nuevas formas de promoción inmobiliaria, aunque desde finales de esta década se ven afectados por la ejecución de los proyectos aprobados y

la creación de los primeros bloques de edificios en las proximidades de la carretera de la Playa.

Para el conocimiento de la edificación el Censo de 1970 es un hito importantísimo, en cuanto que permite conocer las características de sus edificios y sus viviendas cuando han alcanzado su máxima expansión y, precisamente, poco antes de comenzar a ser afectados por la remodelación que origina el actual trazado viario y las nuevas construcciones.

El número de edificios es de 1.052, prácticamente todos ellos de uso residencial (99,23%), con un grado de ocupación de 1,60 viviendas por edificio. Son viviendas, en su mayor parte, en edificios de una planta, con superficies muy reducidas -el 47% tienen menos de 30 metros cuadrados y un 37% más no llega a los 60 m²- que hacen de esta zona el mejor exponente de las condiciones de infraviviendas en el noroeste, acentuándose éstas en el sector de la Veguilla, donde prácticamente no existen viviendas mayores de estas dimensiones.

La distribución de las superficies se realiza en dos, tres o cuatro-cinco habitaciones (87,25%) que concentran una media de 4,1 habitantes en las viviendas ocupadas. En resumen, este conjunto espacial es el de mayor hacinamiento y el de mayor insalubridad, al estar la mayoría de las instalaciones realizadas con unos medios de construcción muy precarios que originan malas condiciones de habitabilidad en casi la mitad de las viviendas. Hay un 48,96% que no tienen agua corriente y se sirven de las fuentes próximas, y un 42,14% que no poseen inodoro en las viviendas, siendo importante el porcentaje que no cuenta con baño o ducha, mientras están prácticamente ausentes los restantes servicios (gas, calefacción, etc).

Estas características se agravan probablemente debido al régimen de alquiler que afecta al 57% por ciento de las viviendas (el 60% en la Veguilla) y que hace que, en muchos casos, el propietario no se preocupe de su mejora ni el inquilino las realice, dada su situación de dependencia o dada su escasa capacidad económica para emprender esas mejoras después de pagar unos alquileres que, aunque inferiores a las 500 pesetas en el 58,27% de las viviendas, llegan a 2.000 en el 36,60%, lo cual resulta relativamente elevado para las condiciones de habitabilidad señaladas y para el bajo nivel de solvencia de la población residente.

- La diversificación de la construcción y la permanencia en los niveles de calidad

En las dos ciudades satélites de Puerta de Hierro-Fuentelarreina y de Mirasierra encontramos en común el desarrollo de la edificación unifamiliar en la mayor parte del terreno y la presencia discontinua de edificios colectivos promovidos en la década que ahora termina, constituyendo este hecho la causa principal de la elevación del grado de ocupación de los edificios, aunque se mantengan las bajas densidades de estos conjuntos.

La Ciudad de Puerta de Hierro-Fuentelarreina es la que presenta el nivel de calidad superior, el mayor de todo el ámbito de estudio, apreciable, como ya se ha indicado, en el tamaño de las parcelas sobre las que se edifica y en las superficies y condiciones de las viviendas, tanto en la zona originaria, como en el sector más reciente de Fuentelarreina.

Los edificios y viviendas construidos, 201 y 683 respectivamente, reúnen las mejores condiciones de habitabilidad: en su mayoría son viviendas de más de 90 metros cuadrados (68,65%), muchas de las cuales superan los 180 m²

(25,5% del total); el número dominante de habitaciones oscila entre 4 y 7, existiendo un 10,83% que tienen 10 o más estancias, y en su interior cuentan con todos los servicios que progresivamente incorpora la construcción: agua caliente, cuartos de baño, calefacción, gas ciudad, teléfono ...

No obstante, en el sector delimitado, ajustado en cierto modo a los límites de las secciones censales, existe un 8,8% de viviendas que no reúne estas condiciones al ser pequeños edificios de carácter rural o infraviviendas localizadas junto al arroyo de Canalejas, que quedando incluidas en este sector, desvían las estadísticas propias de Puerta de Hierro. En este sentido hay que explicar las 8,83% de viviendas sin agua corriente, o el 4,82% de viviendas sin inodoro.

El régimen de tenencia preferente es el de la propiedad, existiendo un alto porcentaje, el 37,63%, de viviendas en otras situaciones distintas a la indicada o al alquiler, como ya se ha indicado que ocurre en las zonas más dinámicas donde existe un elevado número de recientes construcciones que aún no han sido vendidas o no están ocupadas por sus propietarios.

Los alquileres, menos representativos que en otros sectores, alcanzan los valores más elevados del conjunto analizado, existiendo un 30% que superan las 10.000 pesetas mensuales y siendo más del 55% los que pagan rentas superiores a las 4.000 pts. En oposición a estos valores existe un 20 por ciento que pagan valores inferiores a las 500 pesetas mensuales que coinciden con los alquilados de las infraviviendas.

La Ciudad satélite de Mirasierra está ocupada en 1970 por 574 edificios, la mayoría de viviendas unifamiliares, aunque ya ha adquirido cierta importancia el número

de edificios colectivos que se localizan de forma discontinua en torno a los primeros. En total, existen 1.705 viviendas, 726 de las cuales permanecen vacías por estar recién terminadas o, incluso, en construcción.

Las superficies de las viviendas oscilan entre los 61 y 90 m² en el 44,86%, existiendo un 50% que supera estas dimensiones, y representando, las que tienen más de 180 m², el 24,16% del total, como muestra de la elevada calidad de muchas de las viviendas, fundamentalmente de las construidas en los bloques de las manzanas más orientales. Asimismo, es bastante buena la infraestructura interna de las viviendas, con agua caliente, cuartos de baño y calefacción en más del 98% de las mismas, correspondiendo el 2% restante, al igual que en el sector de Puerta de Hierro, a viviendas de otras características, espontáneas, anteriores y ajenas al proceso de urbanización y edificación de esta ciudad satélite. En concreto son 50 viviendas las que sólo tienen agua fría, y 9 carecen de instalación de agua y de cuarto de aseo e inodoro.

La población que reside en este sector, 4.109 habitantes, ocupando 979 viviendas, lo hacen en régimen de propiedad en el 57,67% , existiendo un 12% que paga mensualidades de más de 2.000 y un 34,38% con rentas de más de 10.000 pesetas, manteniéndose representados los valores inferiores en relación con las casas menos favorecidas.

- Las deficiencias de los grandes polígonos unitarios de edificación abierta

Las tres áreas de edificios colectivos consolidados en 1970 presentan prácticamente las mismas características, viviendas de reducidas superficies con cuatro o cinco estancias y los servicios mínimos, que son adquiridas en régimen de propiedad aunque muchas de ellas permanecen pendientes de pago, ajustándose en gran medida a las carac-

terísticas medias analizadas y comentadas en el apartado anterior, puesto que al concentrar el 63,86% de las viviendas, imponen los rasgos dominantes en el noroeste aunque su desarrollo se concreta en reducidas y discontinuas superficies.

El barrio de Lacoma comprende en su interior la antigua colonia de Lacoma construida por la empresa Marcudos S.L., parte de la colonia del Pino de la empresa Cudomar S.A. y el conjunto de Peña Grande-Lacoma de la Inmobiliaria Peña Grande S.A., más algunas viviendas unifamiliares de autoconstrucción. Tiene un total de 176 edificios que albergan 1.729 viviendas, entre las cuales son mayoritarias las que poseen entre 31 y 60 m² (54,97%), principalmente en las primeras colonias, existiendo en el último conjunto un alto porcentaje que tienen entre 61 y 90 m² (40,29%).

Las condiciones de habitabilidad, muy modestas en general, presentan las instalaciones mínimas de agua y baño completo, sin dotación de gas o calefacción central en las viviendas de las colonias, mientras que las viviendas unifamiliares carecen de los servicios más indispensables. Un 6,5% carecen de agua e inodoro (12).

La alta representación de las viviendas en régimen de propiedad (66,74%) deriva de las condiciones de la oferta y de las formas de pago. Las viviendas de las colonias de Lacoma y del Pino, inicialmente ofrecidas en régimen de alquiler, se pusieron a la venta en 1960 con grandes facilidades de pago al estar acogidas a la Ley de Viviendas Bonificables, poco antes de la gran oferta de viviendas de protección oficial ofrecidas por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. desde 1965, que aún presentan pagos pendientes en 1.007 viviendas. Por otra parte, el mantenimiento del

(12) Ver cuadro nº 8.

antiguo alquiler en aquellos casos de los inquilinos que no compraron, y los que se pagan en las viviendas de peor calidad, explican el alto porcentaje, 42,20%, de las rentas inferiores a 500 pesetas, mientras los alquileres más recientes de las nuevas viviendas se elevan por encima de las 2.000 pesetas mensuales.

El sector de Valdezarza agrupa a los conjuntos conocidos como la Dehesa de la Villa, Valdezarza, Villaamil y Sánchez Preciado que forman un continuo de bloques edificados de oeste a este, de caracteres semejantes aunque difieren en su morfología externa, interrumpidos localmente por la parcelación de la actual calle Isla de Long.

Las viviendas, concebidas para una clase social similar a la del barrio anterior, se acogen también a la protección oficial y se construyen con deficientes materiales.

El 93,52 por ciento de los 325 edificios son de uso residencial, con alturas que van desde las cuatro plantas dominantes, hasta las 11 plantas de un bloque en la Dehesa de la Villa, con un grado de ocupación relativamente elevado en el conjunto con 13,66 viviendas por edificio, en las que viven cerca de 17.000 personas. Son viviendas inferiores a los 60 m² en más del 68 por ciento del total, existiendo un tercio con superficies entre 61 y 90 m², entre las que predominan las de 70 m². Su distribución en comedor y dos o tres dormitorios origina un predominio de las viviendas de tres y cuatro estancias, que cuentan en el 86% con baño completo y en el 98% con agua corriente.

El régimen de propiedad afecta al 86% , estando más de la mitad en periodo de pago, y el de alquiler a un 15% que tienen rentas que oscilan entre 500 y 4.000 pesetas mensuales.

El barrio del Pilar con una situación bastante aislada del resto de la edificación tiene 518 edificios de los cuales se destinan 65 a otros usos, fundamentalmente relacionados con el abastecimiento y los servicios cotidianos.

El número de viviendas censadas, 13.872, eleva el grado de ocupación de los edificios a 26,78 viviendas por edificio en relación con el aumento de las alturas hasta las 13 plantas.

Las dimensiones de las viviendas presentan un notable dominio de las inferiores a los 60 m² al afectar al 80 por ciento del total, manteniendo una distribución y una estructura interna semejante a las anteriores, con agua (99%) y cuarto de baño completo (90%) o aseo (9%) y con calefacción individual. Las peores condiciones de habitabilidad se encuentran en los edificios de dos plantas, cuyas viviendas, con acceso por patios y plazas interiores, presentan ausencia de algunas instalaciones, humedad y superficies mínimas, sufriendo progresivamente procesos de cambio de uso al transformarse en oficinas y almacenes (13).

La población, 45.667 habitantes, ocupa las viviendas en régimen de propiedad (49,34%) y en régimen de alquiler (34,89%), con rentas superiores a las 2.000 pesetas mensuales.

Finalmente, entre los conjuntos de edificios colectivos hay que señalar el inicio de nuevas áreas residenciales en las superficies localizadas entre la vaguada del arroyo de la Veguilla y la carretera de la Playa, sobre los terrenos urbanizados por la empresa José Banús S.A., con salida a esta carretera como vía de comunicación con Madrid, ajenos a los caminos que llevan a Tetuán y con

(13) Estas transformaciones han sido observadas directamente y en distintos momentos de esta investigación, sin embargo, no se cuenta con datos que evalúen el proceso.

escasos accesos a los núcleos anteriores a pesar de su proximidad. La construcción, a cargo de cooperativas y sociedades inmobiliarias, se hace con viviendas de superior calidad que aprovechan y muestran los primeros síntomas de la revalorización del terreno y se dirige a una clase media de mayor nivel económico.

En 1970 ya se habían construido 43 edificios, con un total de 1.465 viviendas que reúnen mejores condiciones de habitabilidad como denota cualquiera de las variables utilizadas en este análisis. Las tres cuartas partes tienen una superficie útil comprendida entre los 61 y 90 metros cuadrados, representando casi un 9 por ciento las que superan estas dimensiones. El 64,50% tiene agua caliente, el 99,31% baño completo y existe un 32,42% con calefacción central.

El régimen de propiedad, junto con otras situaciones distintas al alquiler, denotan el proceso de construcción y de adjudicación que están viviendo muchas de ellas, el 36,79% están vacías.

En conclusión, puede afirmarse que en el noroeste dominan las construcciones de escasa calidad y existe una clara segregación espacial entre los sectores de mayores deficiencias, especialmente Peña Chica, la Veguilla y el Quemadero-Belmonte, y las zonas de calidad, sobre todo Puerta de Hierro, y, si bien, estas últimas son poco significativas en las cifras absolutas de viviendas, las superficies que ocupan son relativamente importantes y dan prestigio a este borde de la ciudad, contribuyendo definitivamente a su futura revalorización.

Por otra parte, la escasa calidad dominante, comparada con el resto de la superficie madrileña, no es muy intensa, al menos si se evalúa el papel de los núcleos de chabolas e infraviviendas, ya que estos sólo suponen peque-

ños reductos que no van a frenar el proceso de revalorización, tal como sucede en el sur y sureste de la ciudad.

1.4.- El predominio de las clases sociales poco cualificadas (14)

La población que se instala en las zonas construidas, 86.451 habitantes entre 1950 y 1970, es preferentemente joven, inmigrante y de escasa solvencia, que encuentra en las colonias y parcelaciones o en los edificios colectivos de protección oficial la posibilidad de resolver su problema de vivienda. Pero hay que indicar que también existe una minoría solvente de técnicos, directivos o profesionales que eligen su residencia dentro del noroeste, en las zonas de mayor calidad que permanecen aisladas de aquellas y conectadas con la ciudad a través de otras vías de comunicación.

Las características demográficas, a lo largo de este periodo, presentan en sus aspectos generales las mismas pautas que existen en la ciudad (15), con una estructura de edad que manifiesta la recuperación de las tasas de natalidad desde 1945, y un mayor número de inmigrantes que de población nacida en el municipio de Madrid, en relación con los cambios económicos que experimenta la ciudad.

En 1960, la estructura de la población por edad y sexo (fig. 11) muestra, como incidentes a destacar, su

(14) Como ya se ha indicado en el apartado de las fuentes, los datos utilizados para el estudio de los aspectos demográficos proceden del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1961) y del informe elaborado por COPLADO en 1977 sobre "Los Censos Generales de 1970" sin que se haya obtenido información a nivel de las secciones censales de estos años.

(15) Brandis, D.; García Ballesteros, A. y Río, I. del "La dinámica de la población de Madrid (1940-1970)", Boletín de la Real Sociedad Geográfica, T. CXII, 1976, pp. 61-76, y "Los movimientos migratorios de la población de Madrid", en la Rev. Internacional de Sociología, 1978, pp. 193-224. Abellán, A. "Estructura por sexo y edad de los distritos de Madrid", Estudios Geográficos nº 144, 1976, pp. 303-318.

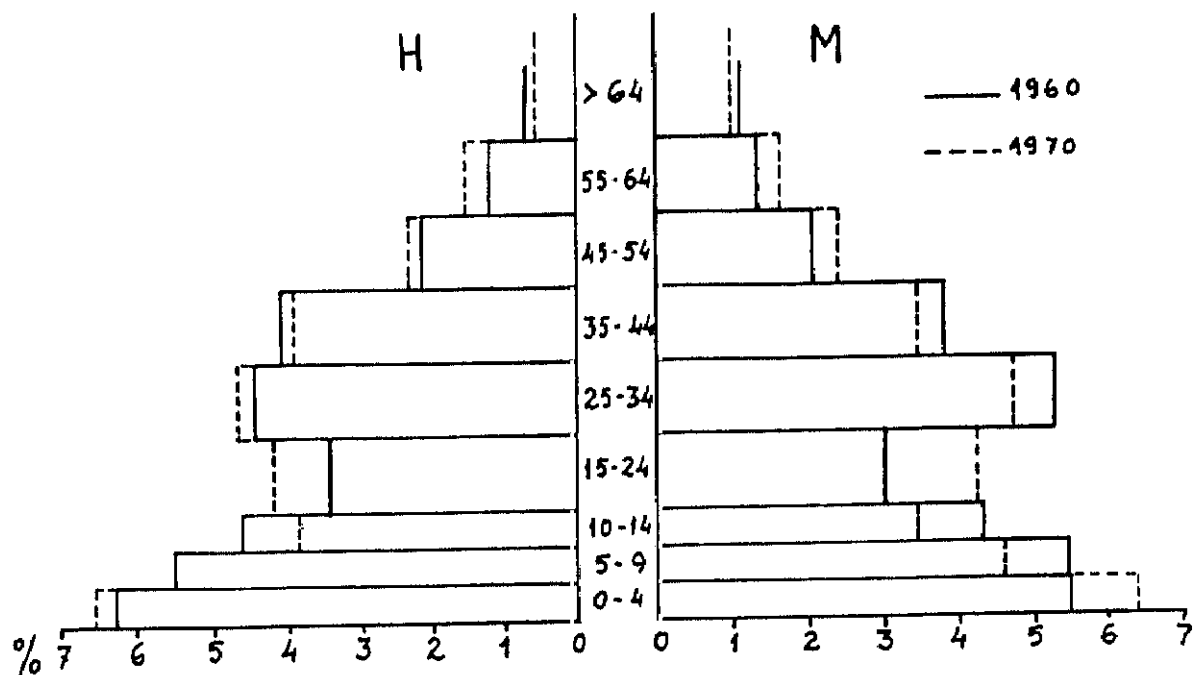


FIG. 11.- Estructura de la población de la Periferia Noroeste en 1960 y 1970.

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid (1961) y COPLACO "Censos Generales de 1970". Elaboración propia.

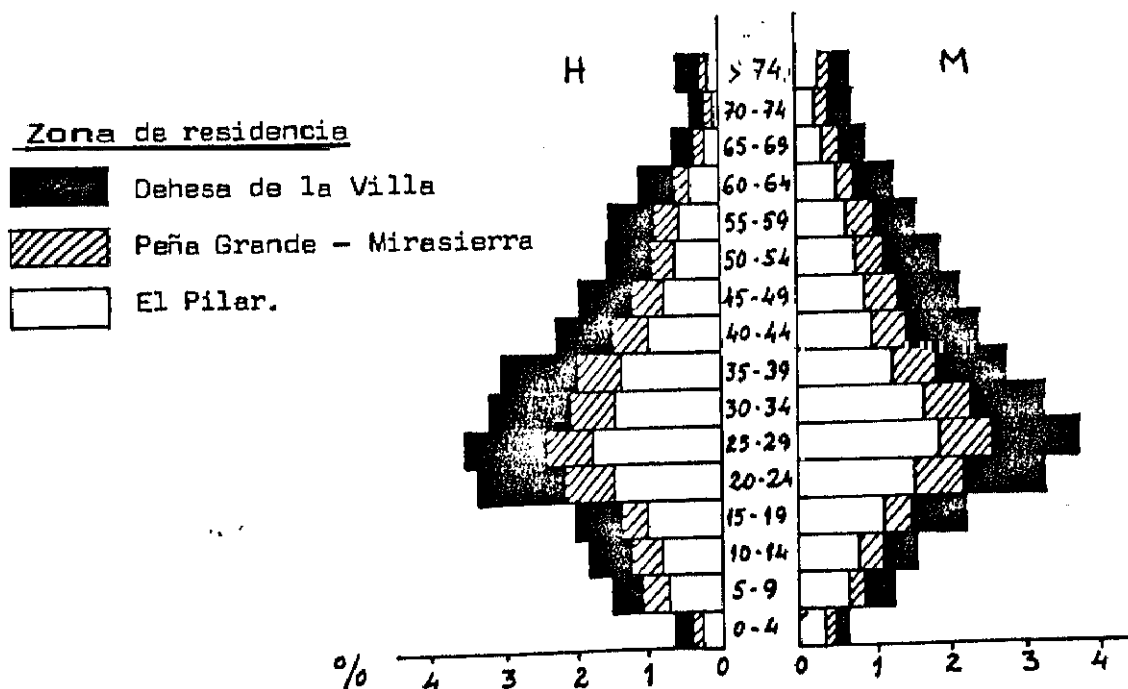


FIG. 12.- Estructura de la población inmigrante por edad, sexo y zona de residencia en 1970.

Fuente: COPLACO "Censos Generales de 1970". Elaboración propia.

ancha base relacionada con un alto porcentaje de población en edad de procrear y con la recuperación de las tasas de natalidad. Su estrechamiento en la cohorte de 15 a 24 años, coincidiendo con el descenso de nacimientos durante y en los años inmediatos a la guerra civil y el ensanchamiento en el grupo de 25 a 34 años, que representan casi el 20% del total, como resultado de la inmigración en este lugar. El rápido descenso a partir de los 45 años coincide con el grupo de población más afectado por la guerra y que tiene un papel menos destacado en los procesos migratorios.

Los cambios más sustanciales entre esta estructura y la de 1970 se observan en su base, cuya cohorte de 0-4 años es aún más ancha en esta última fecha, como consecuencia de las elevadas tasas de natalidad en los años 60, y en los grupos de 15 a 44 años que se presentan muy abultados, como resultado de la masiva llegada de inmigrantes jóvenes para instalarse en los nuevos barrios de Lacoma, el Pilar, Valdezarza y la Dehesa de la Villa, que contribuyen a que desaparezca el antiguo estrechamiento de la población nacida entre 1936 y 1944. Así en la figura 12 puede observarse que el grueso de la población inmigrante está constituido por hombres y mujeres de 20 a 40 años que llegan en los años sesenta acompañados de algunos hijos pequeños o que, incluso, traen a sus mayores, una vez instalados en la ciudad, aunque también existe un grupo importante de inmigrantes de más de 40 años, aún activo, que corresponden, en su mayor parte, con los llegados a Madrid en las décadas anteriores y que ahora encuentran alojamiento en el sector estudiado.

En general, en toda la etapa se mantiene una estructura joven-adulta en la que los mayores de 65 años rondan el 4% y los jóvenes de menos de 15 años el 30% (cuadro nº 9).

CUADRO Nº 9

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDADES EN 1960 Y 1970 (%).

Grupos de edad	1960 (1)			1970 (2)		
	H	M	Total	H	M	Total
Jóvenes (0-14)	16,30	15,54	31,84	15,15	14,52	29,67
Adultos (15-64)	31,12	32,93	64,05	32,16	33,41	65,57
Viejos (>65)	1,52	2,59	4,11	1,77	2,99	4,76
Total	48,94	51,06	100,00	49,08	50,92	100,00

(1) Barrio administrativo de Peña Grande.

(2) Zonas establecidas por COPLACO: El Pilar, Mirasierra-Peña Grande y Dehesa de la Villa.

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana 1961 y COPLACO . "Censos Generales 1970". 1977. Elaboración propia.

La importante llegada de inmigrantes, por otra parte, se pone de manifiesto en el elevado porcentaje de población nacida fuera del municipio, el 55,40 por cien en 1960 y el 60,41% en 1970. Su origen está en las regiones de tradición emigratoria, Castilla-León, Castilla-La Mancha, Andalucía y Extremadura (cuadro nº 10), resaltando la aportación de las provincias de Jaén, Toledo, Ciudad Real, Avila, Badajoz y Cáceres.

La situación socio-económica de las familias muestra, en general, un claro dominio de la clase media baja que apunta hacia la incidencia que supone la población inmigrante de escasa o nula cualificación en la periferia y se mantiene con pequeñas modificaciones hasta 1970.

En 1960 la mayor parte de la población activa son empleados (51,72%) y obreros (37,94%), existiendo un pequeño porcentaje de empresarios y técnicos (cuadro nº 11). Estas proporciones experimentan, hasta 1970, ligeros cambios a favor de los obreros, que pasan a un primer lugar, y de los empresarios, que duplican su representación, poniéndose con ello de manifiesto, por una parte, la importancia que adquiere la llegada de una población poco cualificada a las nuevas barriadas de edificios colectivos y, por otra, la progresiva instalación de una clase socio-económica más elevada, que va ocupando las ciudades satélites y consolidando lentamente los núcleos de mayor calidad, frente al rápido crecimiento de los anteriores.

Las ramas de actividad donde concentran su trabajo estos grupos son, por orden de importancia, la industria, los servicios, incluido el servicio doméstico, el comercio y la construcción, es decir, aquellas ramas en las que tienen cabida las actividades que requieren menos preparación, ocupando menores proporciones las actividades de la administración y las finanzas (cuadro nº 12).

CUADRO Nº 10

PROCEDENCIA DE LOS INMIGRANTES RESIDENTES EN 1960 Y LLEGADOS
ENTRE 1961-1970 A LA PERIFERIA NOROESTE.

Regiones	Inmigrantes residentes en 1960		Inmigrantes llegados entre 1961-1970	
	nº	%	nº	%
Castilla-León	2.573	23,01	7.643	22,13
Castilla-La Mancha	2.635	23,56	7.253	21,00
Andalucía	2.388	21,35	6.199	17,95
Extremadura	1.056	9,44	5.467	15,83
Madrid	576	5,15	1.398	4,05
Levante Murcia y				
Baleares	349	3,12	694	2,01
Oviedo y Cantabria	335	3,00	535	1,55
Galicia	280	2,50	846	2,45
Aragón y Logroño	158	1,41	452	1,31
País Vasco y Navarra	148	1,32	573	1,66
Cataluña	137	1,23	604	1,75
Canarias, Ceuta y				
Melilla	40	0,36	366	1,06
Extranjero	508	4,55	2.507	7,26
Total	11.183	100,00	34.537	100,00

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana 1961 y COPLACO. "Censos
Generales 1970", Mº de la Vivienda 1977. Elaboración propia.

CUADRO Nº 11

CONDICION SOCIOECONOMICA DEL CABEZA DE FAMILIA EN 1960 Y 1970.

Situación económica	1960		1970	
	número	%	número	%
Propietario-empresario	225	5,26	2.884	10,75
Técnico, directivo, gerente ...	217	5,08	1.436	5,35
Empleados	2.211	51,72	10.754	40,10
Obreros cualificados y sin cualificar	1.622	37,94	11.024	41,11
Otros	-	-	721	2,69
Total	4.275	100,00	26.819	100,00

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid 1961 y COPLACO "Censos Generales de 1970", Mº de la Vivienda 1977. Elaboración propia.

CUADRO No 12

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD EN 1970.

Ramas de Actividad	Población	
	Número	%
Agricultura, caza ...	286	0,65
Industrias	12.008	27,47
Construcción	5.838	13,36
Comercio y hostelería	6.827	15,62
Transportes y comunicaciones	3.792	8,68
Finanzas, gestión ...	2.151	4,92
Administración pública y defensa	2.931	6,71
Otros servicios	8.804	20,15
Actividades no bien especificadas	1.069	2,44
Total	43.706	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970". M2 de la Vivienda, 1977. Elaboración propia.

Estos caracteres se concretan en el espacio de manera diferenciada en relación con la desigual incidencia de los factores que intervienen en la instalación de la población, entre ellos la cantidad y la calidad de la oferta de vivienda y la posibilidad de acceso a la misma.

El barrio del Pilar se muestra como el sector más joven y de menor solvencia en el que tienen mayor incidencia la inmigración de los sesenta (cuadro nº 13) en relación simplemente, con la elevada oferta de viviendas según se construyen en los años sesenta.

La población presenta una estructura de edad y sexo más joven que la media, con un mayor porcentaje de niños y de adultos jóvenes (20-45 años) (fig. 13), y tiene un 60% de población nacida fuera del municipio. Su población activa es bastante elevada, de casi un 37% (cuadro nº 14) y, entre ella, la mayor parte se ocupa en actividades relacionadas con los niveles de menor cualificación, obreros de la industria y de la construcción, mientras que las tareas que implican mayor preparación apenas están representadas (cuadro nº 15 y 16).

Los barrios de Peña Grande y Mirasierra reflejan en sus datos demográficos las diferencias existentes entre la antigua colonia y la unidad satélite, apareciendo por ello, en algunos aspectos, una situación ambivalente.

La estructura de población en el conjunto de estos dos barrios es algo más adulta que la del barrio del Pilar en función del envejecimiento sufrido por la población instalada hace tiempo en la colonia, y que aún no ha sido compensada por la llegada de jóvenes inmigrantes a la colonia y a Mirasierra. Entre los factores que explican esta situación cabe citar las formas de promoción dominantes hasta 1970, fundamentalmente de carácter unifamiliar, que condicionan el número de nuevas familias, aunque dicho

CUADRO No 13

AÑO DE LLEGADA A MADRID DE LOS INMIGRANTES RESIDENTES EN LOS BARRIOS DE LA PERIFERIA NOROESTE EN 1970.

Zona de residencia	Antes de 1960		1961-1965		1966-1970		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
El Pilar	12.502	31,78	9.502	54,17	9.014	50,52	31.018	41,19
Mirasierra-Peña Grande	8.404	21,36	2.892	18,43	3.308	18,54	14.604	20,04
Dehesa de la Villa	18.433	46,86	4.302	27,40	5.519	30,94	28.254	38,77
Total	39.339	100,00	16.696	100,00	17.841	100,00	73.876	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970" MQ de la Vivienda, 1977.

Elaboración propia.

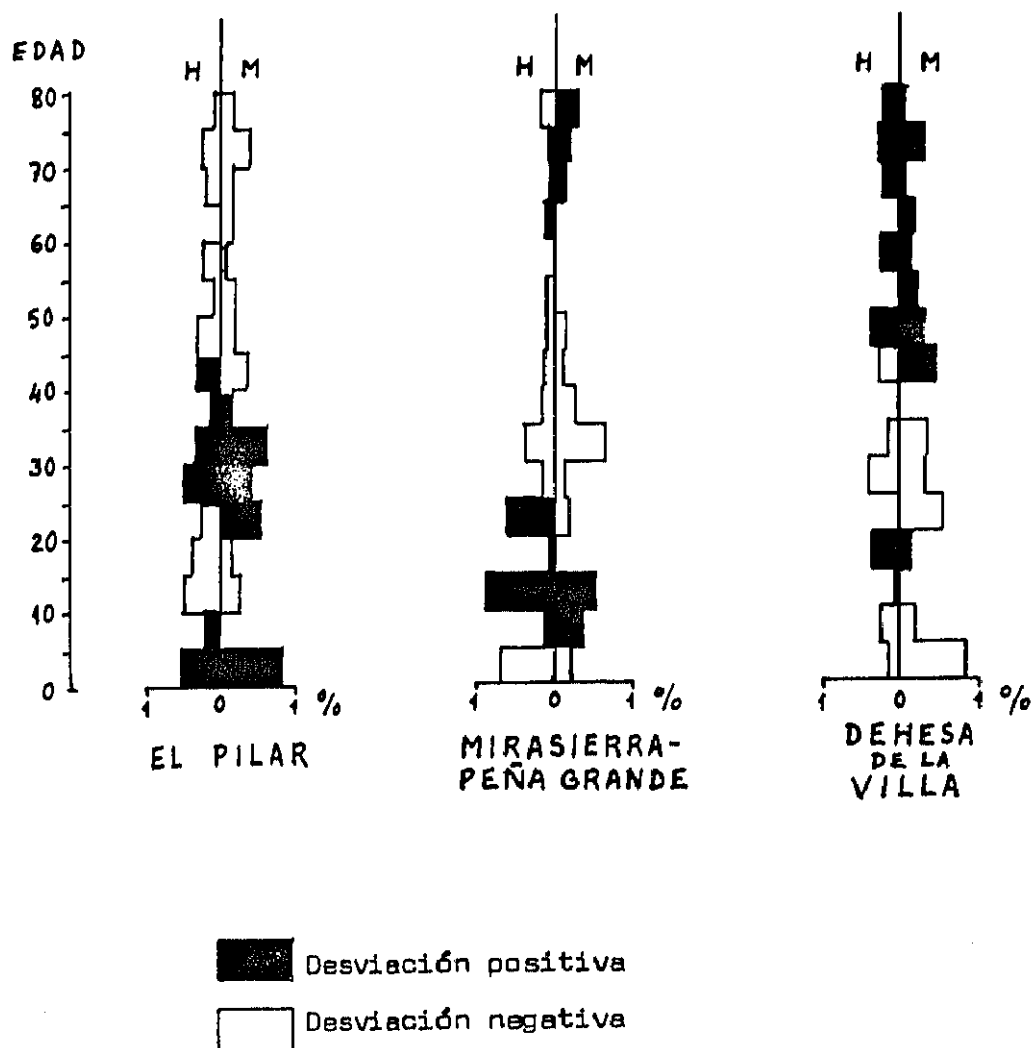


FIG. 13.- Perfiles de desviación de las pirámides de población de las zonas del Pilar, Mirasierra - Peña Grande y Dehesa de la Villa respecto a la del conjunto de la Periferia Noroeste de Madrid en 1970.

Fuente: Idem fig. 12.

CUADRO Nº 14

SITUACION LABORAL DE LA POBLACION EN LOS BARRIOS DE LA PERIFERIA NOROESTE EN 1970 (%).

Situación	El Pilar	Mirasierra-Peña Grande	Dehesa de la Villa	Total
Con empleo	35,34	34,05	33,57	34,41
Parado	1,40	1,10	0,95	1,17
Retirado o jubilado	2,43	2,72	3,54	2,90
Estudiante	31,51	31,72	34,00	32,47
Sus labores	25,25	24,60	24,00	24,67
Otros	4,07	5,81	3,94	4,38
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970". Mo de la Vivienda, 1977.
Elaboración propia.

CONDICION SOCIOECONOMICA DEL CABEZA DE FAMILIA, SEGUN SU RESIDENCIA (1970).

Nivel socioeconómico	El Pilar		Mirasierra-P. Grande		Dehesa de la Villa		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
- Empresarios y trabajadores de la agricultura	126	1,06	96	1,71	111	1,19	333	1,24
- Empresario con empleados	324	2,74	107	1,90	329	3,52	760	2,83
- Empresarios y liberales sin asalariados	723	6,11	379	6,74	689	7,37	1.791	6,78
- Asalariados:								
- Altos cargos: Director, gerente ...	177	1,50	449	7,98	810	8,66	1.436	5,35
- Grado intermedio de administración, comercio...	776	6,55	328	5,83	895	9,57	1.999	7,46
- Empleados del sector terciario	3.840	32,44	1.528	27,16	3.387	36,20	8.755	32,64
- Obreros cualificados y sin especializar	5.475	46,24	2.638	46,89	2.911	31,12	11.024	41,11
- Otros	398	3,36	101	1,79	222	2,37	721	2,69
Totales	11.839	100,00	5.626	100,00	9.354	100,00	26.819	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos generales de 1970". M de la Vivienda, 1977.

Elaboración propia.

CUADRO Nº 16

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD SEGUN SU RESIDENCIA EN 1970 (%).

Actividades	El Pilar	Mirasierra-Peña Grande	Dehesa de la Villa	Total
Industrias	31,70	24,85	23,92	27,47
Construcción	16,16	16,16	8,19	13,36
Comercio y Hostelería	16,37	13,49	16,02	15,62
Transporte y comunicaciones	7,51	12,68	7,63	8,68
Finanzas, gestión y administración	7,78	11,20	16,60	11,63
Otros	20,48	21,62	27,64	23,34
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970". Mº de la Vivienda, 1977.
Elaboración propia.

años es un momento de cambio, ya que están recién terminados los grandes conjuntos de edificios colectivos de Lacomapeña Grande y en construcción los primeros de Mirasierra. De hecho, el número de habitantes que residen en esta zona representan el 21,57% del total.

La estructura ocupacional revela la ambivalencia indicada, y frente al mayor porcentaje de obreros de todo el espacio estudiado, el 46,89%, se encuentra una proporción de altos cargos (directores, gerentes ...), el 7,98%, más significativa que en el barrio del Pilar. Añadiéndose, por otra parte, una mayor ocupación en las tareas relacionadas con el sector terciario y con aquellas que exigen una mayor preparación.

La Dehesa de la Villa (16) presenta una población más envejecida, además de por las causas indicadas para Peña Grande, de perfecta aplicación a los núcleos de Valdeconejos, el Quemadero y Belmonte, por englobar en el sur a la población de calles y zonas más consolidadas y con características más próximas al extrarradio y al ensanche que a la periferia.

Es la zona que presenta el porcentaje más elevado de jubilados (3,54%) y de estudiantes (34%) en relación con su estructura de edad y con la función dominante en ella, al incluir gran parte de la Ciudad Universitaria.

Las condiciones socio-económicas del cabeza de familia son mejores. El mayor porcentaje corresponde a los empleados en el sector terciario y es significativa la proporción de los ocupados en actividades que exigen una preparación media o alta (18,23%), destacando de forma

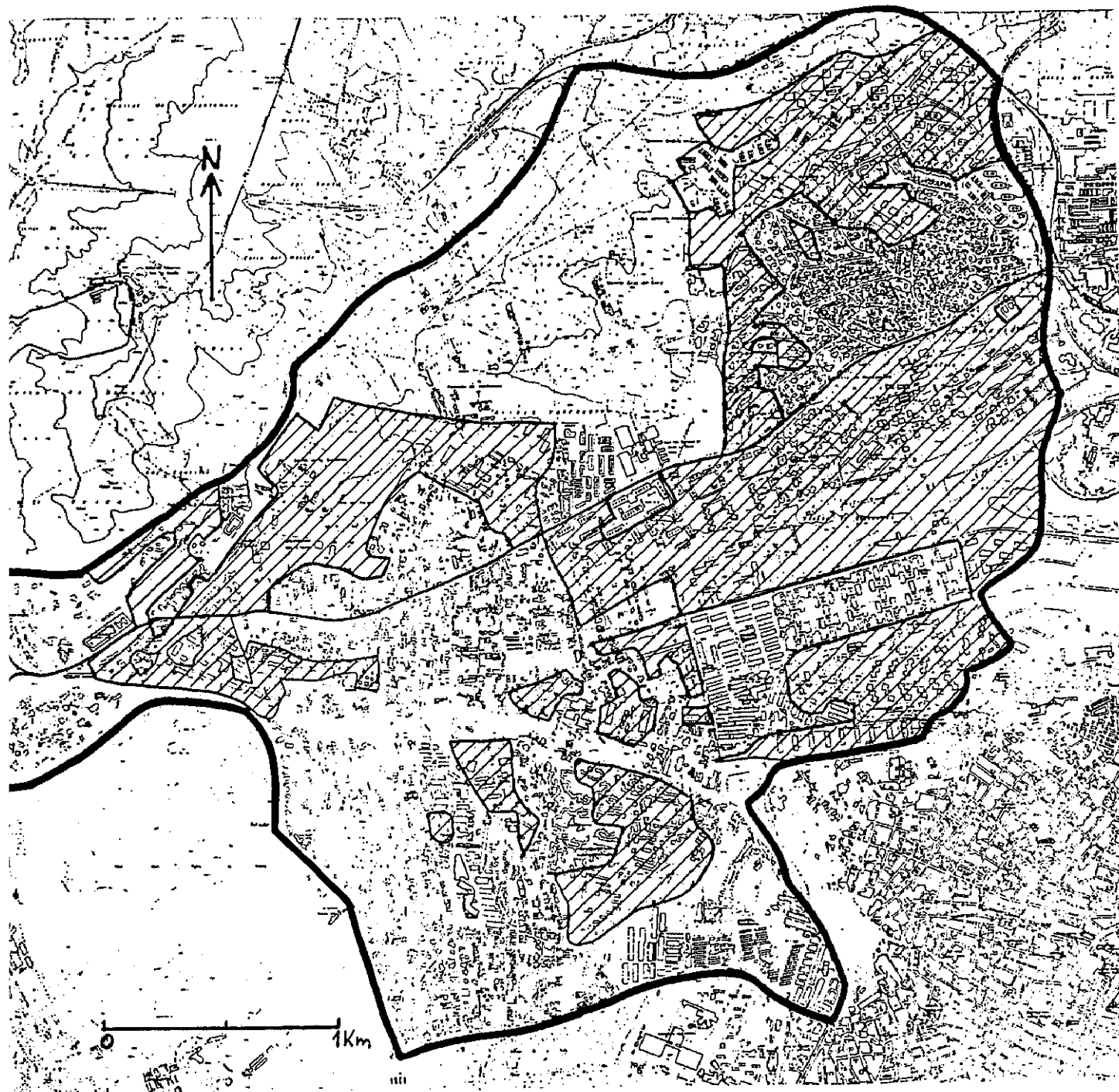
(16) Esta zona, que incluye Valdezarza y la Ciudad Universitaria en su totalidad, es la que introduce mayor desviación en las características propias del sector estudiado, al existir en su borde sus barriadas más antiguas y consolidadas.

relativamente importante las ocupaciones relacionadas con la administración, gestión, finanzas ...

Hecho este análisis puede confirmarse que en 1970 existe en el noroeste una heterogeneidad demográfica dominada por los grupos jóvenes y menos cualificados, existe una pequeña proporción de grupos medios y altos, aunque interesante de resaltar, dentro de su justa proporción, porque son la muestra de la segregación social y porque presentan, incipientemente, las características a las que se tiende en las décadas siguientes.

2.- LOS CARACTERES QUE DEFINEN LA EVOLUCION ENTRE 1970 Y 1989

En el transcurso de los años setenta y ochenta se asiste a nuevos procesos urbanos que modifican las condiciones señaladas. Entre ellos caben destacar, por la superficie afectada, el relleno, mediante modernas construcciones, de las bolsas de suelo vacante hasta su consolidación urbana y la expansión hacia sectores cada vez más periféricos y mejor entramados por el progresivo establecimiento de la red viaria (fig. 14). Sin embargo, en ambos procesos las pautas de comportamiento de los agentes urbanos privados en el planeamiento y en la producción, y en los aspectos sociales son semejantes y están condicionados por la situación del suelo previa a las nuevas formas de ocupación y por la actuación de los organismos públicos respecto a dichas condiciones. Así puede diferenciarse la transformación sufrida por los espacios totalmente vacíos de edificación, en los cuales se crean sin problemas nuevas áreas residenciales, de equipamientos y servicios o espacios verdes, de aquella experimentada por los sectores ocupados, en mayor o menor grado, por una edificación de escasa calidad que sufren el proceso de remodelación tras el acuerdo de realojar a su población residente, no faltan-



Superficie urbanizada y/o construida.

FIG. 14.- Espacios ocupados entre 1970 y 1989.

Fuente: Elaborado a partir de la Cartografía de 1970 y 1983, de las fotos aéreas de 1970 y 1985 y del trabajo de campo.

do algunos ámbitos muy concretos en los que el chabolismo permanece e incluso aumenta.

Frente a estos procesos relacionados con las nuevas construcciones, también se originan algunos cambios en los conjuntos edificados deficientemente en los sesenta, para intentar paliar las graves faltas de la construcción y del equipamiento. Generalmente se procede a la mejora del entorno inmediato y a la creación de algunos servicios prometidos, mientras la población residente mejora, dentro de sus posibilidades, el interior de las viviendas.

Simultáneamente con estas transformaciones se produce, dentro de la lógica del mercado, una importante revalorización de los precios que actúan unas veces como causa y otras como efectos en los procesos mencionados y que reflejan, en general, la alta estimación que el sector inmobiliario y la población tienen del noroeste en el conjunto de la ciudad.

2.1.- El mantenimiento de un ritmo activo en la ocupación y construcción

Los destacados acontecimientos de carácter económico, político y social acaecidos desde 1970 en España, han repercutido de forma notable en la ciudad al originar e ir acompañados de un considerable cambio en las formas de entender cuál es la ciudad idónea y cómo debe planificarse, en los mecanismos de producción y de financiación del sector inmobiliario y en el mercado de la vivienda (17).

(17) Las transformaciones experimentadas en estos aspectos desde 1970 también han sido ampliamente estudiadas. Ya se han indicado los trabajos referidos a los cambios en el planeamiento en el capítulo II. Respecto a los estudios que se ocupan de los procesos del sector inmobiliario y del mercado del suelo y de la vivienda, pueden señalarse entre otros: Rafols Esteve, J. "La crisis de la política de la vivienda en España: elementos para un debate", Rev de Arquitectura nº 213, 1978, pp. 63-83. Gómez de Miguel, J.M. y Zorrilla, R. "Madrid y el boom inmobiliario", Rev. Economistas nº 27, 1987, pp. 24-30. A.A.V.V. "El boom inmobiliario madrileño: Precios altos para rentas bajas", Monografía Rev. Alfoz nº 46, 1987, pp. 19-105. A.A.V.V. "La línea del suelo",

Entre estos cambios, es necesario considerar, para comprender los aspectos formales del crecimiento urbano, el alcance que tiene la crisis económica de 1973 en el sector inmobiliario, que reduce extraordinariamente su producción entre 1977 y 1985, y el cambio experimentado en el mercado de la vivienda que ahora se caracteriza por la superación del tradicional déficit cuantitativo, el aumento de la demanda solvente y el desajuste cualitativo entre una oferta mayoritaria de mediana y gran calidad, y la persistencia de una gran demanda de escasa solvencia, así como por las medidas urbanísticas adoptadas y/o aplicadas desde 1979 y el proceso de revalorización de los precios.

En las periferias se dejan de promover viviendas obreras que pasan a localizarse en los municipios del Area Metropolitana, se producen nuevas y grandes operaciones de viviendas para clases medias, se realizan instalaciones de equipamiento urbano, se mejoran los transportes y se inicia el proceso de renovación y remodelación en las áreas marginales, consolidándose a lo largo de los años los dos movimientos contradictorios señalados por R. Lopez de Lucio (18), el de la homogeneización del espacio al tender "hacia la especialización funcional, hacia la segregación generalizada de usos y clases sociales", y el de diferenciación al producirse la caracterización "de cada uno de estos espacios en relación con el resto", adquiriendo un papel fundamental las infraestructuras de transporte que sirve de conexión a estas unidades a la vez que refuerza la separación física.

No obstante, hay que indicar que desde finales de los años 70 se producen algunas matizaciones en esas ten-

Monografía Rev. Alfoz nº 64, 1989, pp. 17-98. Mas Hernández, R. "Dinámica actual de los barrios urbanos", en Ponencia presentada al XI Coloquio Nacional de Geografía 1989, AGE, Madrid, en prensa. Comunidad de Madrid "Medidas sobre política del suelo", 1989, 128 pp.

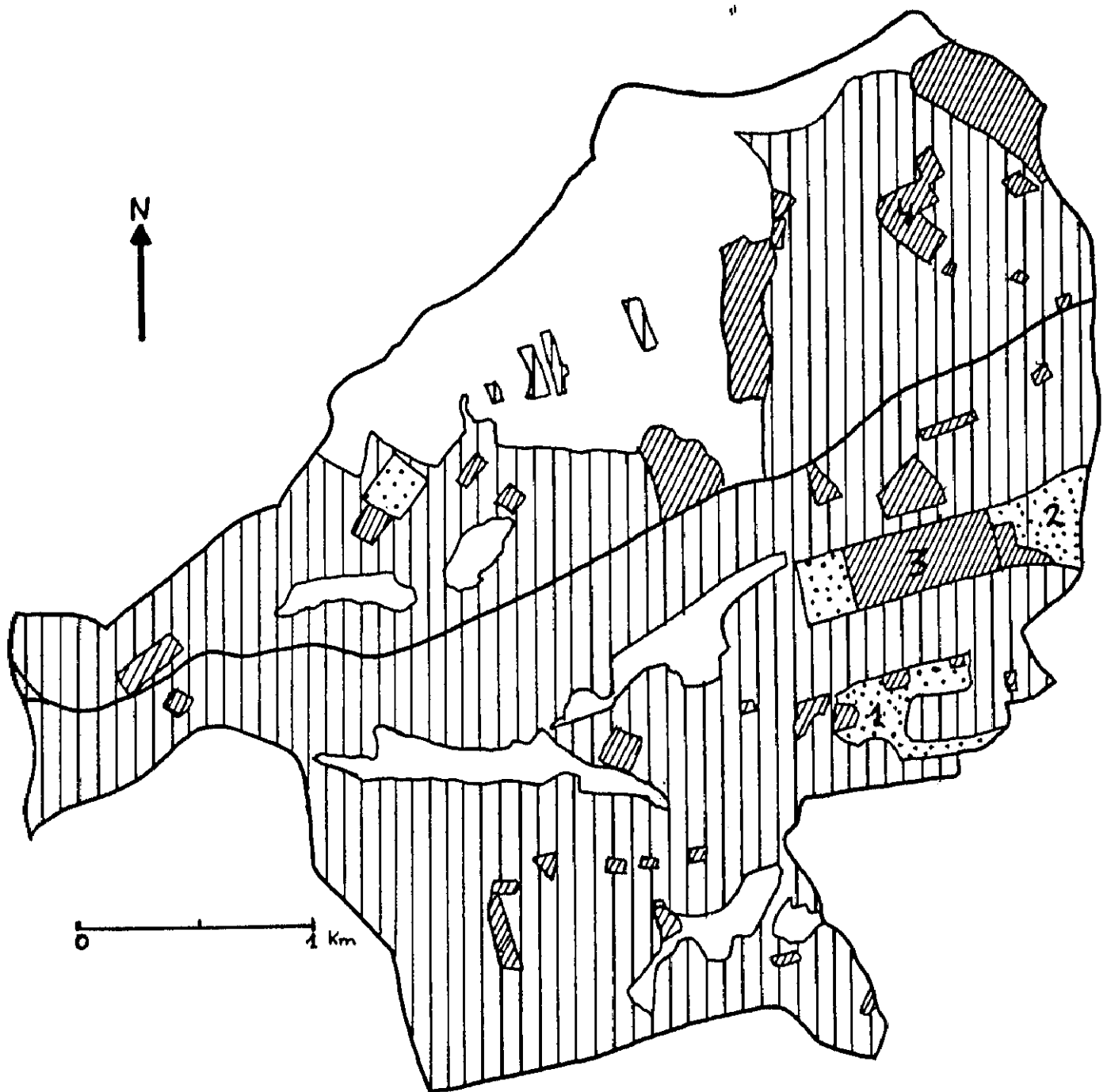
(18) López de Lucio, R. "De la ciudad fragmentada y compacta a la disgregación espacial y articulada", en A.A.V.V. Urbanismo e Historia Urbana en España, Revista Complutense nº 115, 1979, pp. 25-35, pg. 26.

dencias, en relación con las reivindicaciones de las asociaciones de vecinos que luchan contra la erradicación de la población afectada por el proceso de remodelación y presionan nuevas medidas urbanísticas para el realojamiento de los residentes en su entorno.

Todos estos aspectos se producen y se desarrollan en el área estudiada con unos niveles particulares. Por una parte, porque en los años 70 se mantiene un fuerte ritmo edificatorio que disminuye, sólo muy ligeramente, en los ochenta. Por otra, porque domina la edificación residencial de calidad sin producirse una remodelación y realojamiento de carácter masivo como sucede en otros sectores de la ciudad (19), aunque sí se producen estos procesos en escalas más reducidas. Todo lo cual ha supuesto que en el espacio estudiado se mantiene como uso dominante el residencial, con una mayor calidad y homogeneidad que en momentos anteriores. Asimismo la ocupación del espacio se consolida en los últimos años por la realización de la red viaria urbana y de las zonas de equipamiento que rellenan y enlazan definitivamente algunos sectores (fig. 15)

En la primera década (1970-1979) se construyen 20.000 viviendas, sosteniéndose una producción semejante a la de la década anterior, ya que hasta 1975 se continua la construcción de grandes conjuntos de más de 1.000 viviendas y son numerosas las de más de 500. Sin embargo, progresivamente, se produce el paso a promociones más pequeñas, entorno a las 100 viviendas, que se construyen en uno o dos bloques de gran altura o de gran superficie en planta. Son actuaciones en extensiones más reducidas que poco a poco rellenan las parcelas vacantes.

(19) Ver: Valenzuela, M. "Renovación urbana y movimiento vecinal en barriadas de infravivienda. La experiencia madrileña", VII Coloquio de Geografía, Pamplona, 1981, pp. 453-459. Vinuesa, J. y otros "La operación de remodelación de barrios de Madrid", Ciudad y Territorio nº 2, 1986, pp. 71-87. A.A.V.V. "Vivienda pública y desarrollo urbano. Remodelación de barrios", Monografía Rev. Alfoz nº 39, 1987, pp. 21-74.







Usos	
	Residencial
	Equipamiento y servicios
	Espacios verdes públicos
	Vacante
1.-	Parque de la Alcazaba
2.-	Parque Norte
3.-	Centro Cívico-Comercial de la Vaguada
4.-	Centro Comercial de Mirasierra

FIG. 15.- Usos del suelo en 1989

Elaborado a partir del trabajo de campo y de los Planos Parcelarios.

La edificación colectiva llega a ocupar, en 1979, la mitad del espacio construido y concentra el 92,77 por ciento de las viviendas y, en comparación con los primeros conjuntos colectivos de Valdezarza, Lacoma y el Pilar, toda la edificación desarrollada sobre espacios que se benefician de la revalorización generada por éstos, es superior en los elementos constructivos y en la infraestructura interna y externa. En este sentido, la tipología edificatoria en expansión es principalmente la de construir sobre parcelas que se cierran al público y se proveen de cierto equipamiento para el uso exclusivo de la comunidad, siendo un hecho imparable también la construcción de altas torres en las proximidades de la carretera de la Playa.

El ritmo de la edificación desciende ligeramente entre 1979 y 1986, al construirse 12.500 viviendas. Pero es un descenso relativamente pequeño si se considera la fuerte caída de la producción inmobiliaria entre 1977 y 1985 (20). De hecho, analizando la proporción que representan las nuevas viviendas de la periferia noroeste respecto al total construido en Madrid entre 1970-1978 y 1979-1986 resalta el aumento experimentado por la producción local que pasa de significar el 4,54% al 5,36%.

Las tipologías de edificación dominantes desde 1980 continúan siendo por una parte los altos bloques y torres (foto 9) que terminan de rellenar las grandes manzanas del sureste de la carretera de la Playa y se utilizan en los sectores de remodelación de la Veguilla, de Fuentehierro y de Gómez de la Serna, más periféricos, y, por otra parte, los chalés adosados (foto 10) que ahora se generalizan definitivamente como la forma de construcción unifamiliar promovida y va ocupando en pequeños grupos las parcelas vacantes en las colonias (fig. 16).

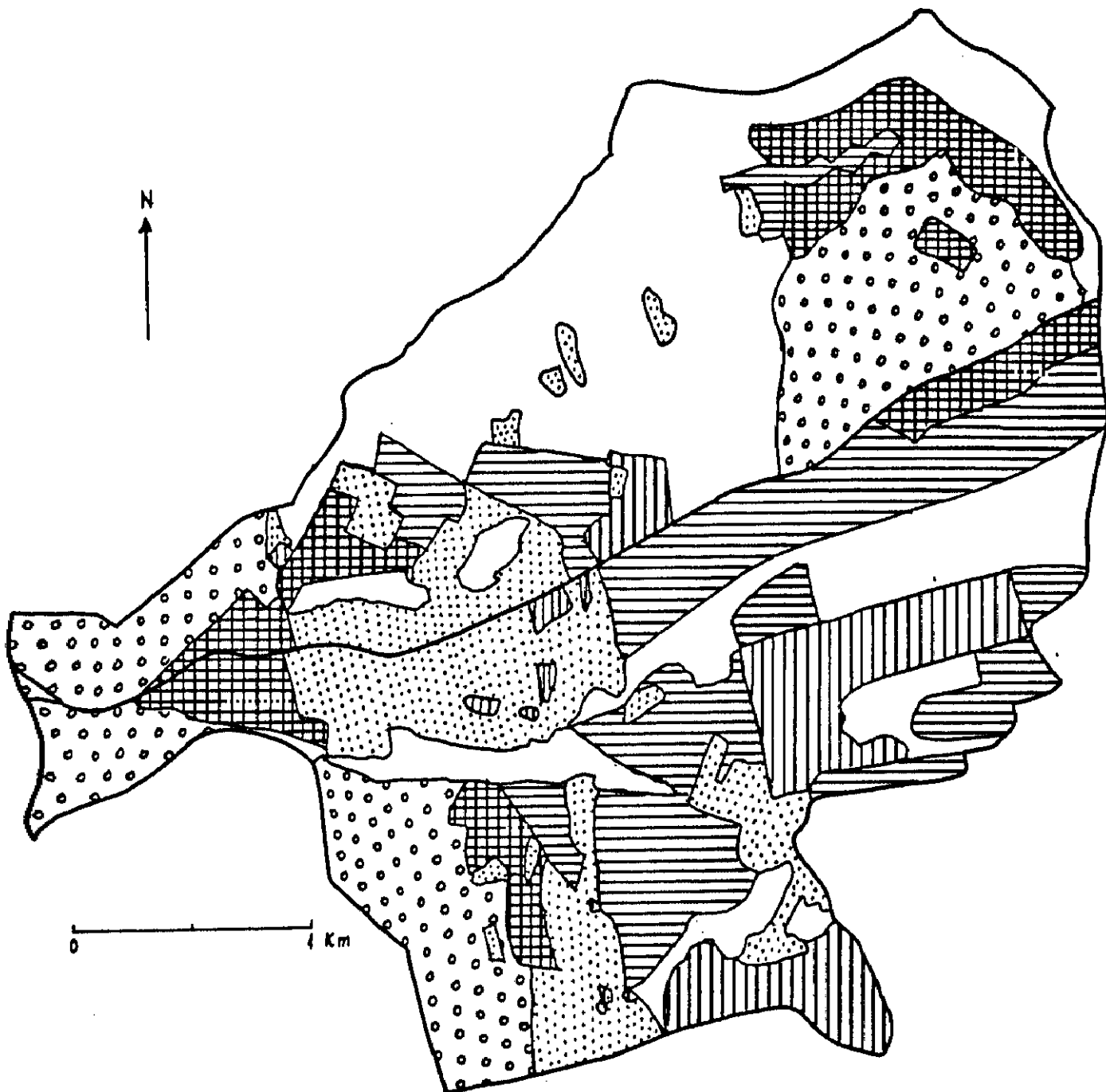
(20) Leal, J. "El boom inmobiliario madrileño: Precios altos para rentas bajas", en *Rev. Alfoz* nº 46, 1987, pp. 21-84 y Brandis, D. "Dinámica urbana en el municipio de Madrid entre 1975 y 1986", en *Treballs de la Societat Catalana de Geografia* nº 15, 1988, pp. 157-188.



Foto 9.- La forma de edificación colectiva, generalizada desde finales de los sesenta, es la de altos bloques con espacios ajardinados en su entorno que progresivamente se han cerrado al uso público y se han equipado de manera más completa para la comunidad, como por ejemplo estos inmuebles del conjunto residencial de Nueva Zelanda.



Foto 10.- En las zonas de viviendas **chaleés** adosados es la fórmula en expansión, de tal modo que hoy es difícil encontrar en las colonias más antiguas una obra de chalé aislado. Estos han quedado restringidos prácticamente a las zonas de Puerta de Hierro y Fuentelarreina.



Tipos







-  Edificación unifamiliar de mediana y escasa calidad
-  Edificación unifamiliar de gran calidad
-  Edificación colectiva de escasa calidad
-  Edificación colectiva de mediana calidad
-  Edificación colectiva de gran calidad
-  Otros usos y sin edificar

FIG. 16.- Tipología morfológica de los espacios residenciales en 1989.

Elaborado a partir del trabajo de campo

No obstante, el proceso edificatorio que ejecuta los planes y proyectos aprobados, ha ido acompañado, fundamentalmente, desde mediados de los 70, de otra serie de actuaciones y de elementos organizadores del espacio, como son el desarrollo y la consolidación de la red viaria y la realización de algunas de las dotaciones de espacios verdes y de equipamientos propuestos en los planes parciales.

De esta manera, es significativo, en los años setenta, la reestructuración de la carretera de la Playa, ensanchando y mejorando parte de su recorrido o la urbanización del Parque de la Alcazaba junto al barrio del Pilar y, en los ochenta, la realización del Parque Norte y del equipamiento deportivo en el borde oriental del espacio estudiado, así como la implantación de la red viaria propuesta en el Plan General de 1985 (foto 11) que intenta terminar, como ya se ha señalado, con la fuerte segregación espacial que en 1979 todavía se mantiene entre los nuevos espacios residenciales y las antiguas colonias y los núcleos de infraviviendas.

Por otra parte, es importantísimo, en el proceso de consolidación urbana, la ejecución del equipamiento cívico-comercial previsto en los sectores de la Vaguada y en el interior de Mirasierra. En el primer caso, por su repercusión en el entorno inmediato, al desaparecer el gran descampado que aislaba el barrio del Pilar de las áreas residenciales más al norte y al ganarse, tras un largo periodo reivindicativo, espacios culturales para el sector. Pero, también, por la incidencia que dicho centro comercial ha tenido en la red viaria de conexión con el resto de la ciudad, al acelerar las nuevas obras y terminar con las tradicionales y deficientes vías de entrada a la misma, y por favorecer el contacto y la llegada de otros habitantes de la ciudad, dado su carácter extrazonal (foto 12).



Foto 11.- Entre los elementos que contribuyen en la actualidad a consolidar el conjunto espacial estudiado, se halla la construcción de la red viaria, como el cierre de la M-30 en la zona del arroyo de la Veguilla, en las proximidades de la colonia de Peña Grande.



Foto 12.- Panorámica general de la Vaguada. A la izquierda, el barrio del Pilar, al fondo, en el centro, su ampliación y, hacia la derecha, las viviendas de la cooperativa Montehogar. La zona central de edificación más baja corresponde a las actuaciones que han rellenado la vaguada del arroyo de la Veguilla: el Centro Comercial Madrid 2 y los edificios de uso terciario y escolar que se localizan entre aquel y el Parque Norte.

En el caso de Mirasierra, la ejecución del Centro Comercial, largamente demorada por problemas de carácter urbanístico y económico, es importante porque, además de rellenar el espacio y dar continuidad a la ocupación, ha supuesto una ligera mejora en el sistema de abastecimiento de esta ciudad satélite que permanece, no obstante, con un gran déficit comercial y de equipamiento público.

Esta relativa continuidad en el ritmo edificatorio y en la progresiva ocupación del espacio, no escapan del todo, sin embargo, a la crisis del sector inmobiliario, como muestra en 1986 el elevado porcentaje de viviendas vacías, el 20,87%, ya que si bien muchas de ellas se justifican en su reciente construcción y a pesar de tener propietarios, puesto que son viviendas de cooperativas y comunidades ya constituidas, permanecen sin ocupar, otras muchas reflejan el lento proceso de compra-venta.

Los procesos de relleno, consolidación y expansión mediante actuaciones de calidad que llegan a ocupar grandes extensiones, dan lugar al cambio definitivo en la calificación que merece la periferia noroeste ya que ahora este sector ha dejado de tener unos caracteres suburbanos, entendiendo éstos como de escasa calidad en la edificación y deficiente equipamiento, para pasar a ser un espacio de mayor cualificación con equipamiento y espacios verdes cuidados entre las edificaciones, que subsanan el mantenimiento de un claro déficit en dotaciones públicas.

En este panorama, las construcciones realizadas antes de 1970 en las colonias unifamiliares y colectivas, suponen la nota que desentona en el conjunto, a pesar de sus mejoras. Pero es una nota muy significativa ya que afecta aproximadamente a unas 200 hectáreas, la cuarta parte del espacio ocupado, en las que reside el 35 por ciento de la población.

2.2.- La nueva diferenciación espacial

El alcance morfológico de la urbanización y edificación (cuadro nº 17), afectando primeramente a las superficies vacantes y progresivamente a los sectores ocupados por las infraviviendas mediante su remodelación, origina una nueva tipología de los espacios residenciales, rápidamente identificable al volver a aplicar los criterios clásicos de la tipología edificatoria -unifamiliar o colectiva- y su calidad, atendiendo, fundamentalmente, a las características internas de las viviendas (superficies y servicios) y a las de su entorno inmediato (equipamiento y espacios verdes privados y/o públicos) (fig. 17).

La edificación unifamiliar se mantiene en las colonias y parcelaciones trazadas antes de la anexión y en las ciudades satélites, pero ha desaparecido por remodelación, en los espacios parcelados entre 1950 y 1965 (fotos 13 y 14). Por otra parte, los núcleos que permanecen han evolucionado notablemente desde 1970. Los más antiguos han quedado claramente delimitados y definidos por el planeamiento y en su interior, especialmente en Peña Grande y Valdeconejos, se ha mejorado la calidad de la edificación, es decir, se ha producido y se está produciendo, una renovación edificatoria que provoca una progresiva sustitución de los caracteres marginales dominantes en 1970 (fotos 15 y 16) y crea, en la actualidad, una gran heterogeneidad morfológica al permanecer algunos de los antiguos chalés y de las viviendas de tipo rural e infraviviendas, alternando con los nuevos adosados de bastante mejor calidad (fotos 17 y 18).

Por su parte, en las ciudades satélites la superficie ocupada por la edificación unifamiliar ha seguido aumentando al continuarse la construcción planificada en los sectores más periféricos. En Mirasierra prácticamente

CUADRO Nº 17

INCREMENTO DE VIVIENDAS ENTRE 1970 Y 1986 EN LAS
AREAS RESIDENCIALES CONFIGURADAS EN 1970.

Areas residenciales	Incremento	
	Nº	%
Peña Grande	2.830	8,52
Valdeconejos	3.344	10,07
Peña Chica-Belmonte	2.056	6,19
Puerta de Hierro-Fuentelarreina	2.292	6,90
Mirasierra	1.990	5,99
Lacoma	- 58	- 0,17
Valdezarza	635	1,91
El Pilar	7.828	23,57
Norte Vaguada	11.915	35,87
Sector periférico	381	1,15
Total	33.213	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de edificios
y viviendas de 1970 y del Padrón Municipal de 1986.

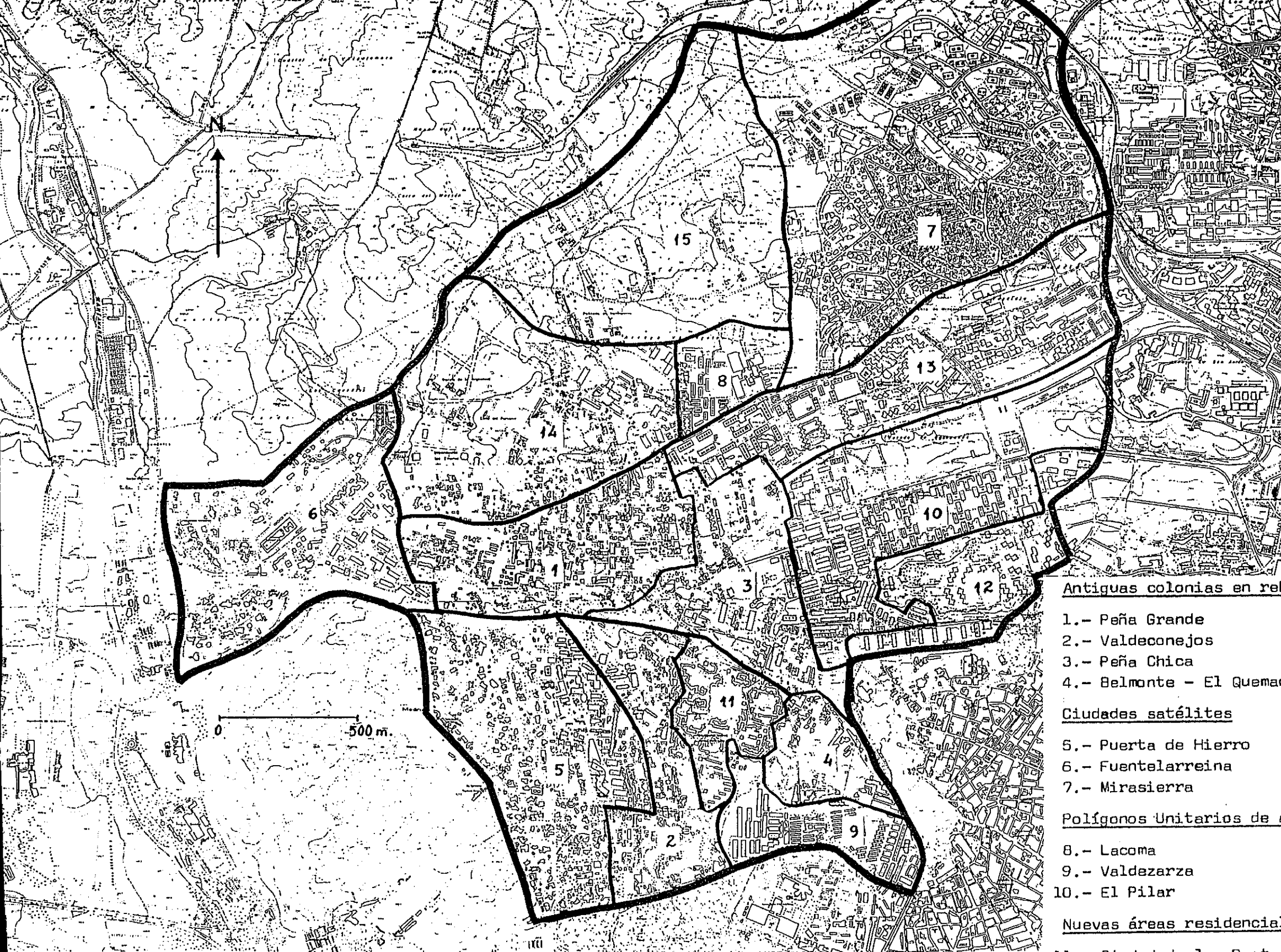


FIG. 17.- Areas morfo-residenciales diferenciadas en 1989.

Fuente: Trabajo de campo y Padrón municipal de 1986.
Elaboración propia.

Antiguas colonias en rehabilitación y remodelación

- 1.- Peña Grande
- 2.- Valdeconejos
- 3.- Peña Chica
- 4.- Belmonte - El Quemadero

Ciudades satélites

- 5.- Puerta de Hierro
- 6.- Fuentelarreina
- 7.- Mirasierra

Polígonos Unitarios de años sesenta

- 8.- Lacoma
- 9.- Valdezarza
- 10.- El Pilar

Nuevas áreas residenciales

- 11.- Ciudad de los Poetas
- 12.- Sector sur del Bº del Pilar
- 13.- Sector norte de la Vaguada
- 14.- Peña Grande al norte de la Cº de la Playa

Espacio con ocupación discontinua

- 15.- Valdeyeros - Cruz del Cura.

se ha consolidado el espacio previsto por esta tipología e incluso comienza a producirse una renovación puntual al derribarse algunos de los chalés más antiguos para volver a construir (21). En Fuentelarreina, por otro lado, continúa la edificación en su borde norte.

Por último, hay que señalar una nueva área unifamiliar, de menores dimensiones, en el conjunto de Fuentehierro, aún sin terminar que se construye también con chalés adosados.

La superficie ocupada por las zonas de edificación colectiva se amplía de manera notable en función de las formas de construcción ya indicadas, creándose una notoria diferencia entre los espacios construidos en el periodo anterior y los nuevos, no sólo por la calidad de estos últimos, sino también por el rápido deterioro sufrido en, los primeros, en función de sus originales deficiencias edificatorias. Este deterioro, en algunas viviendas, comienza muy pronto, en los años setenta, cuando aún no se ha completado la urbanización de sus calles y plazas que permanecen sin asfaltar y sin decoración ni mobiliario urbano hasta los ochenta.

En los nuevos espacios de edificios colectivos la intensa producción edificatoria mantiene, a escala de solares, el mecanismo de ocupación a saltos, hasta completarse la edificación de las distintas unidades de planificación, urbanizándose y equipándose las nuevas parcelas antes o después de la edificación de las viviendas, según se crea conveniente para la promoción y venta de las mismas.

(21) Un ejemplo de este reciente proceso lo constituye la finca 8795, folio 28, Tomo 135 de Mirasierra, en la calle Cerro del Castañar. En ella se edificó un hotel de 138 m² en la planta principal y 86 m² en semisótano en 1963, que ha sido derribado, según la sexta inscripción en 1986, y en 1988 se han levantado tres nuevas viviendas unifamiliares, una de 143,43 m², las otras dos de 100 m² en la planta baja, más una planta alta de 85,99 y 81,64 m².



Foto 13.- Estado del sector occidental de la Veguilla en 1989. En este año ya se había comenzado el proceso de remodelación en el borde del futuro cierre de la M-30, prolongación de la avenida de la Ilustración, tras la erradicación de las viviendas rurales. La prolongada situación de semiabandono del terreno favorece, por otra parte, la implantación de nuevas chabolas.



Foto 14.- Estado de las obras en la prolongación de la avenida de la Ilustración a principios de 1991. La edificación de su borde norte está prácticamente concluida y ya han sido eliminadas las chabolas aparecidas anteriormente.



Foto 15.- Rehabilitación de un antiguo chalé en Valdeconejos. Las obras afectan tanto a la fachada como al interior, preservando la forma inicial pero adecuando la vivienda no sólo a unas mejores condiciones de habitabilidad, sino también al nivel y características del entorno.



Foto 16.- Las actuaciones de transformación en Peña Grande también ocasionan el derribo de las construcciones de menor calidad para sustituirlas por nuevos chalés, casi siempre duplex, que permiten un mayor aprovechamiento del espacio.



Foto 17.- Resultado del largo proceso edificatorio es la variada morfología que pone de manifiesto la evolución de las formas y de las condiciones de calidad a través del tiempo.



Foto 18.- La revalorización de los terrenos de la colonia Baena, tras la creación de nuevos conjuntos de edificios en el norte y en el oeste, ha originado un rápido proceso de renovación que genera situaciones como la de la imagen, en la que un antiguo chalé de veraneo ha quedado rodeado de duplex adosados.

Los sectores más dinámicos (22) entre 1970 y 1979, que concentran hasta el 98% de la nueva edificación, se localizan en la zona delimitada por la carretera de la Playa y la Vaguada, en donde se construyen 8.027 viviendas, al sur del barrio del Pilar con 7.864 y, en menor proporción, en el sector de Valdeconejos-Ciudad de los Poetas (2.590) y en Puerta de Hierro-Fuentelarreina (1.789) (cuadro nº 18) (fotos 19 y 20).

En los años siguientes, entre 1979 y 1986, se añaden a ellos los sectores que implican la remodelación de los núcleos marginales aparecidos entre 1950 y 1965. Así, aunque la producción de viviendas más numerosa continúa al norte de la Vaguada con 3.888, en segundo y tercer lugar se encuentran las zonas de remodelación localizadas al norte de la colonia de Peña Grande (3.623 viviendas) (foto 21) y en Peña Chica (1.900 viviendas). Un cuarto lugar es ocupado por las nuevas viviendas que rellenan el borde norte de Mirasierra (1.339). En total, en estas cuatro zonas se concentra el 86,05% de la construcción de esta etapa, mientras aumenta de forma notable la edificación de conjuntos de chalés adosados en la parte suroeste de Peña Grande y en Valdeconejos, como ya se ha visto al hablar de la tipología edificatoria.

Esta última etapa de construcción queda reflejada de manera destacada en el porcentaje de viviendas vacías de 1986, que se eleva al 40,31 por ciento en el borde norte de Peña Grande, al 38,64 por ciento en Peña Chica y al 31,78% en la zona de Valdeconejos, en donde están en construcción el conjunto de Nueva Zelanda y el suroeste de la Ciudad de los Poetas. Entre tanto, los valores más bajos de viviendas

(22) La comparación del número de viviendas de las áreas residenciales diferenciadas para los años 1979 y 1986 con las de 1970 se ha realizado salvando, a grandes rasgos, los cambios que ha habido en los límites de las secciones censales que sirven de base informativa. Sin embargo, existen sectores, como por ejemplo la colonia de Peña Grande, que en algunos de los años comparados muestra en las cifras un proceso diferente a la realidad, como consecuencia de dichos cambios que implican a zonas colindantes de otras características.

CUADRO Nº 18

DISTRIBUCION ESPACIAL E INCREMENTO DE LAS VIVIENDAS EN 1979-1986.

Areas Residenciales	VIVIENDAS			
	Número		Incremento	
	1979	1986	1970-1979	1979-1986
Peña Grande Sur	1.592	1.875		283
Peña Grande Norte	786	4.126	- 793	3.340
Valdeconejos	1.278	2.227		948
Ciudad de los Poetas	3.980	3.785	2.590	- 195
Peña Chica	1.433	3.108		1.675
Belmonte-Quemadero	410	635	156	225
Puerta de Hierro	1.294	1.649		355
Fuentelarreina	1.178	1.326	1.789	148
Mirasierra	2.356	3.695	651	1.339
Lacoma	1.730	1.734	- 62	4
Valdezarza	4.771	5.077	331	306
El Pilar	16.403	16.612	2.531	209
Sur del Pilar	5.333	5.088	5.333	- 245
Norte de la Vaguada	9.492	13.380	8.027	3.888
Sector periférico	169	381	169	212
Total	52.205	64.698	20.722	12.493

Fuente: Unidades de Trabajo de Campo (U.T.C.) del P.A.I. del Noroeste (1979) y Padrón Municipal 1986. Elaboración propia.



Foto 19.- La Ciudad Los Nobles, edificada entre 1970 y 1979, en el borde de Fuentelarreina, próxima al Poblado de San Francisco (a la derecha de la imagen), se construyó en tres fases que rellenaron las manzanas de edificios colectivos, al norte de la carretera de la Playa.



Foto 20.- Aspecto general de Fuentelarreina. La zona de edificación colectiva ha completado su construcción en los años ochenta.

vacías se producen en los primeros conjuntos, en el barrio del Pilar, en Valdezarza y en Lacoma, alcanzándose el mínimo no obstante en los conjuntos edificados, entre 1970 y 1979 al sur del barrio del Pilar, en Altamira y en Ibervial, que sólo tienen un 10,65% . Los valores medios se encuentran en las zonas que están próximas a su consolidación -Fuentelarreina y Mirasierra- y en las zonas afectadas por un proceso de edificación y venta más lento -la colonia de Peña Grande- (fig. 18).

Las características de los edificios y de las viviendas que conforman el espacio en 1989 no han podido ser cuantificadas al no contarse con un Censo de edificios reciente que permita hallar la representatividad que suponen los distintos tipos construidos entre 1970 y 1989. Pero es evidente, como se ha ido señalando en el capítulo de la promoción inmobiliaria, el aumento de las superficies en las viviendas y la mejora en su dotación interior, al imponerse definitivamente, no sólo el baño completo y la instalación del agua caliente, sino también el aseo complementario y la calefacción.

En cualquier caso, en las características generales de las viviendas el peso de las construcciones anteriores es aún notable, ya que sólo en los primeros conjuntos colectivos se concentran el 36,21% de las mismas, aglutinando el barrio del Pilar, construido por José Banús S.A., el 25,68% del total de las viviendas. Y es un hecho importantísimo para comprender la estructura y la densidad de la población así como la fuerza que han tenido estos grupos a la hora de reivindicar mejoras en el equipamiento y la urbanización.

Mención aparte, por la pequeña superficie y el volumen de afectados, merecen los núcleos de chabolas que aparecen, crecen y desaparecen, en una evolución independiente entre sí, dejando constancia con su presencia de los

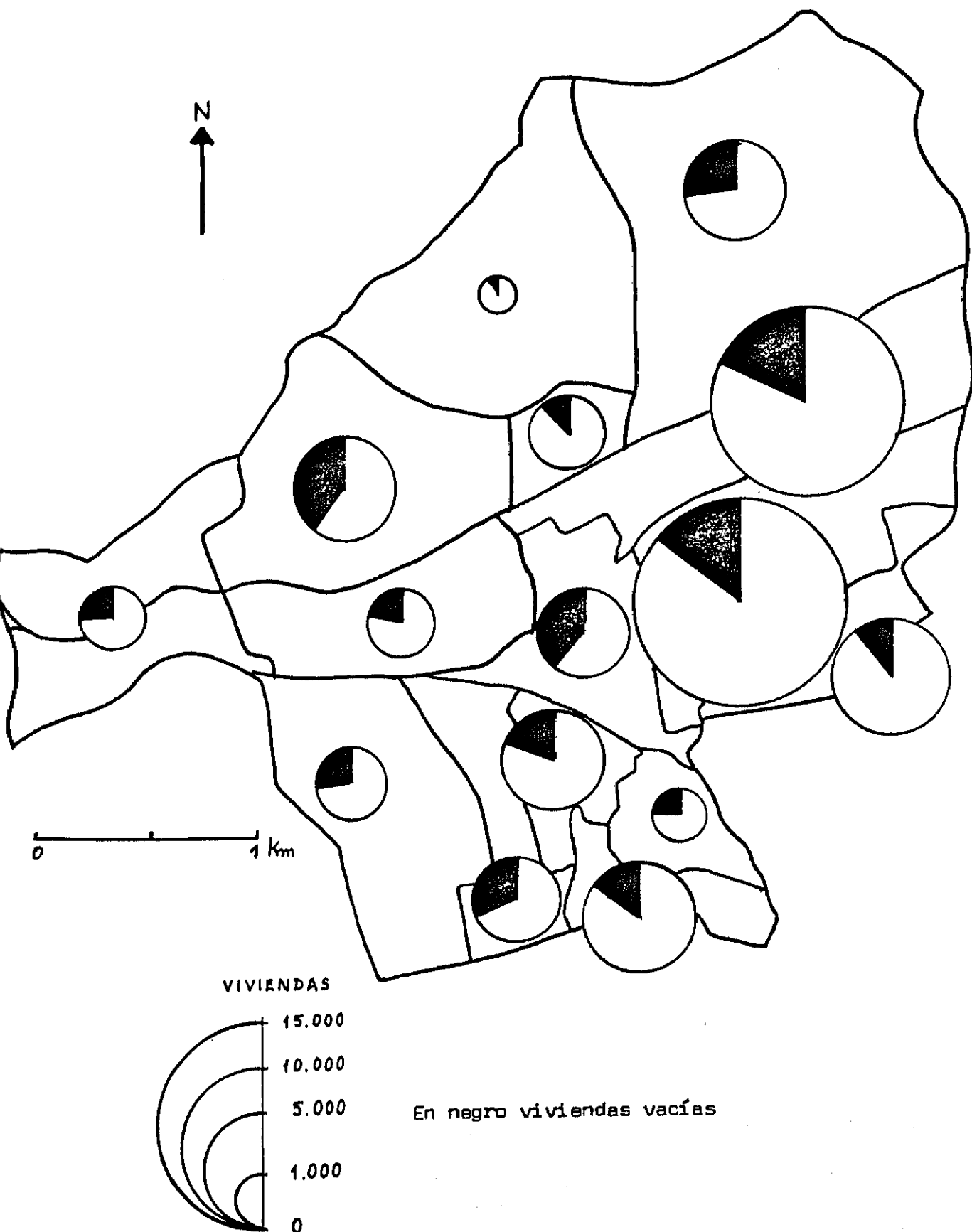


FIG. 18.- Proporción de viviendas vacías por áreas residenciales en 1986.

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.



Foto 21.- Límite norte del en
 La edificación corresponde a las promociones que consolidan la zona de Ramón Gómez de la Serna y a la Ciudad Residencial Fuentehierro. Los espacios vacantes son los calificados en el Plan General como suelo urbanizable en el Sector del Arroyo del Fresno.



Foto 22.- Las instalaciones de chabolas que se mantienen entre Peña Grande y Puerta de Hierro está previsto que desaparezcan cuando se realice el cierre de la M-30 y se urbanice todo el conjunto, de momento su expansión es notable.

problemas que se desarrollan y existen en los espacios marginados por la urbanización y edificación (fig. 19) (foto 22).

En 1979 existen 69 chabolas concentradas en 7 núcleos que se localizan en Peña Grande, en la Veguilla-Peña Chica y en un barrio de la Cruz del Cura, sobre espacios marginados por la ocupación. Los de Peña Grande se ubican en su borde sur, en el espacio reservado para la futura prolongación de la avenida de la Ilustración. Los de Peña Chica se forman en las proximidades de las infraviviendas que se resisten al proceso de remodelación previsto para ese espacio, y el de la Cruz del Cura se desarrolla en contacto con las infraviviendas existentes.

En 1984, según el recuento realizado por el Area de Urbanismo e Infraestructuras (23) se mantienen cuatro de los núcleos anteriores y aparece uno nuevo junto al poblado de San Francisco, mientras el número de chabolas aumenta hasta 110, al crecer de manera importante los núcleos de Joaquín Lorenzo en Peña Grande y de la Cruz del Cura (cuadro nº 19).

El proceso ha mantenido una dinámica semejante después de esta fecha y, a pesar de la erradicación efectuada en los márgenes del arroyo de la Veguilla para prolongar la avenida de la Ilustración, se han desarrollado nuevos núcleos en las zonas de Peña Chica que permanecen sin remodelar y en el borde sur de la colonia de Peña Grande, manteniéndose el de la Cruz del Cura (24).

(23) Ayuntamiento de Madrid, Areas de Urbanismo e Infraestructuras "Propuesta para la erradicación del chabolismo gitano", Ayuntamiento de Madrid, 1984, 77 pp.

(24) Observación directa y prensa, EL PAIS, 20 de Abril de 1990.

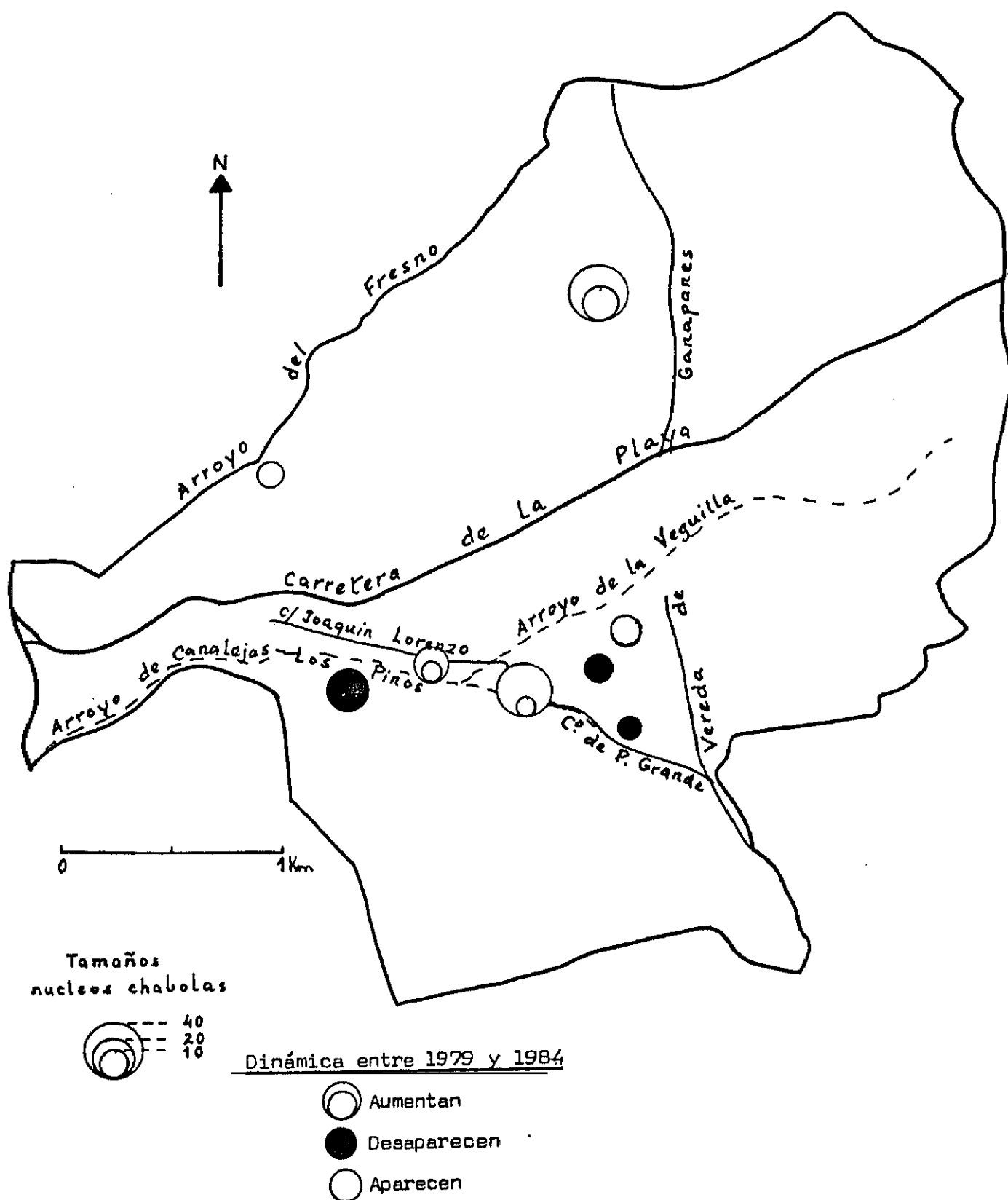


FIG. 19.- Localización y dinámica de los núcleos de chabolas entre 1979 y 1984.

Fuente: Idem cuadro nº 19

CUADRO Nº 19

ASENTAMIENTOS CHABOLISTAS EN EL NOROESTE DE MADRID
EN 1979 Y 1984.

Localización		Nº de Chabolas	
Zona	Calle	1979	1984
Peña Grande	Joaquín Lorenzo	4	37
	Islas Marquesas	5	15
	Pinocha	23	-
	Poblado San Francisco	-	8
Peña Chica	Piteros	6	-
	Domingo Pardo	9	-
	José López	7	10
Periferia	Cruz del Cura	15	40
Total		69	110

Fuente: P.A.I. del Noroeste 1979 y Ayuntamiento de Madrid,
"Propuesta del Area de Urbanismo e Infraestructura
para la erradicación del chabolismo gitano", Madrid,
1984, 77 pg. Elaboración propia.

2.3.- La creciente revalorización del suelo

Un proceso importante que acompaña a la construcción y a la nueva diferenciación espacial, actuando como causa y/o efecto de la misma, es la revalorización de los precios del suelo.

Su aumento puede afirmarse que se inicia, al igual que en cualquier otro sector de la periferia madrileña, desde el momento en que queda afectada por el proceso expansivo de la ciudad y, principalmente, desde que es calificada como zona urbana por el planeamiento (25). Sin embargo, desde 1970, se intensifica su crecimiento, entre otros motivos, por los cambios experimentados en el mercado del suelo y de las viviendas, ya que, progresivamente, se ofertan terrenos mejor urbanizados, el espacio gana centralidad y mejora su accesibilidad con el resto de la ciudad, y, simultáneamente, se mantiene una destacada oferta de viviendas de mediana y gran calidad.

En líneas generales, la evolución de los precios sigue la tendencia alcista sufrida por los valores medios de la ciudad (26), pero un análisis más concreto muestra alguna de sus particularidades en el tiempo y en el espacio, en función de la entidad que adquieren los distintos factores considerados en su determinación -calificación, calidad, localización ...- especialmente desde el año en que se inicia y/o se realiza su urbanización (27).

(25) Sobre los factores que inciden sobre el suelo urbano ver: Granelle, J. "Espace urbain et prix du sol", Paris-Sirey, 1970, 293 pp., especialmente pp. 173-233 y "Los precios del suelo en zonas urbanas", en A.A.V.V. "El análisis interdisciplinar del crecimiento urbano". IEAL, 1976, pp. 241-261. Bastie, J.-Dezert, B. "L'espace urbain", Paris, Ed. Masson, 1980, 384 pp., ver pp. 89-98. García Ballesteros, A. y Redondo A. "El precio del suelo en la investigación urbana", VII Coloquio de Geografía, AGE, Pamplona, 1981, pp. 361-365.

(26) Bosque, J. y otros "Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-1981)", VII Coloquio de Geografía, AGE, Pamplona, 1981, pp. 323-332.

(27) La fuente utilizada, los índices de valores del suelo dispuestos por el Ayuntamiento de Madrid

En el análisis temporal resaltan (28), hasta 1970, los bajos precios, próximos a los establecidos para las zonas rurales de su entorno, como consecuencia de la tardía urbanización de gran parte del suelo estudiado y de la generalizada deficiencia en lo urbanizado. Son valores que expresan el carácter suburbano de escasa calidad que mantiene la periferia noroeste en los años de construcción de Valdezarza, el Pilar y las viviendas rurales de las colonias (fig. 20).

Solamente dos calles escapan a estas características, son las de las ciudades satélites de Puerta de Hierro y Mirasierra que, como ya se ha visto en la etapa anterior, venían aumentando sus valores desde los años cincuenta, en relación con su proceso particular de planificación, urbanización y construcción de mayor calidad.

Frente a ellas, las calles de las colonias unifamiliares mantienen valores muy bajos al permanecer sus deficientes condiciones en la infraestructura y en las comunicaciones y al continuarse la construcción de escasa calidad.

para los trienios comprendidos entre 1964 y 1984, permiten comprobar, a pesar de los cambios en los criterios para su establecimiento, la evolución experimentada y las diferencias espaciales. Para ello se han realizado, por una parte, dos gráficos en los que se representa la evolución de los valores en las principales calles de los conjuntos urbanos existentes, diferenciando las zonas de edificación unifamiliar y de edificación colectiva para resaltar los efectos producidos por la accesibilidad, localización, calidad ... (). Y, por otra parte, una serie de mapas que evidencian las diferencias espaciales, así como el periodo de superación de unos determinados valores.

El trienio 1986-1989, se comenta separadamente y no se refleja en los gráficos porque para él se han establecido precios de repercusión del suelo que no enlazan con los anteriores. Y porque la información obtenida se ha tenido que limitar a algunas de las calles del área estudiada sin poder comprobar, como se ha hecho en los trienios anteriores, todas las existentes.

- (28) Las calles seleccionadas para analizar la evolución de los precios en las zonas de viviendas unifamiliares son: Miraflores (Puerta de Hierro), Moralarzal (Mirasierra), Alfonso Fernández Clausells (Valdeconejos), Joaquín Lorenzo (Peña Grande) y Emerciana Zurilla (El Quemadero), y en las de edificios colectivos: Cantalejos (Fuentelarreina), Valderrey (Ciudad de los Poetas), Melchor Fernández Almagro (Barrio del Pilar), Fermín Caballero (sector norte de la Vaguada), Costa Brava (Mirasierra) y Aguilar de Campoo (Valdezarza).

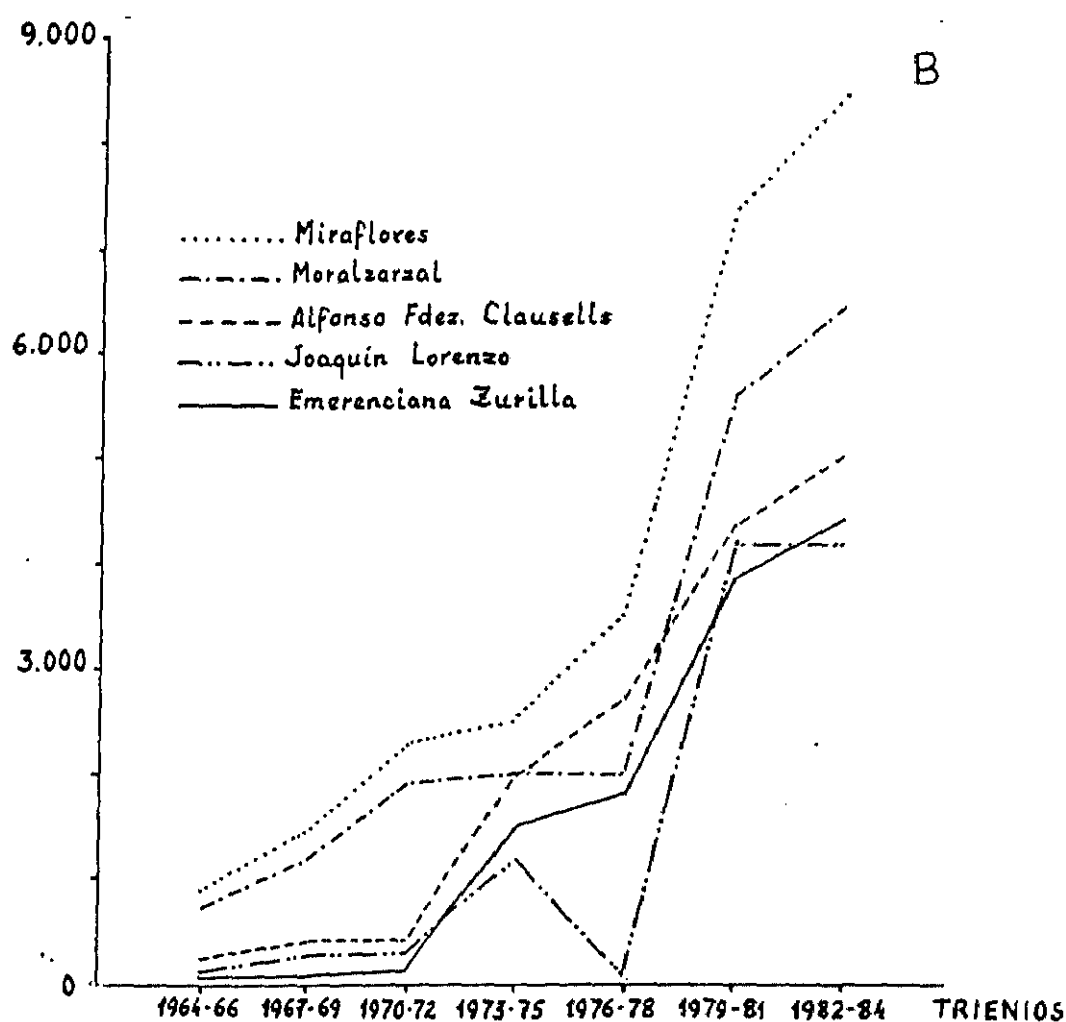
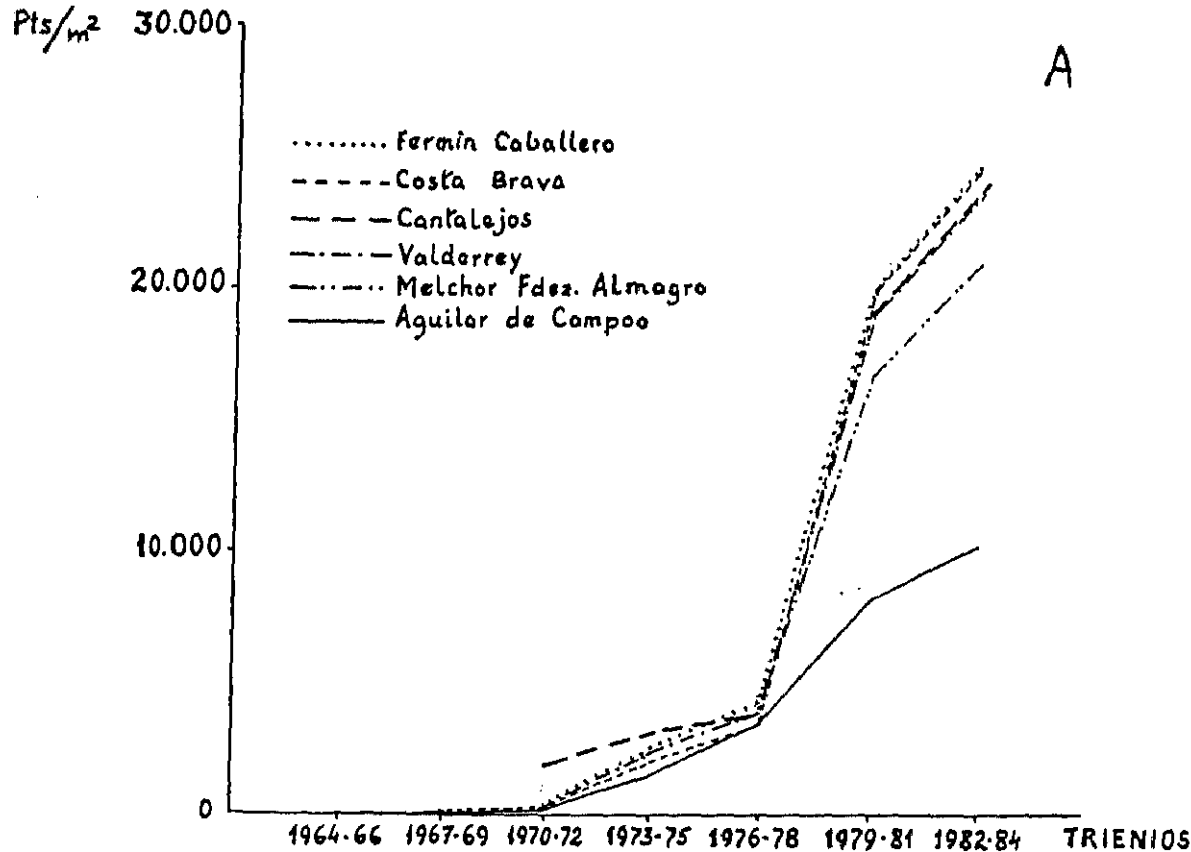


FIG. 20.- Evolución de los precios del suelo entre 1964 y 1984. A) Zonas de edificación colectiva. B) Zonas de viviendas unifamiliares.

A partir de 1970 comienza la aceleración en el aumento de los precios, aunque en las ciudades satélites se experimenta en principio una ligera ralentización, quizás porque sus precios ya se habían elevado en la etapa anterior y porque se origina un cambio en los criterios bases del establecimiento de los valores para conseguir una cierta agrupación de los mismos en zonas próximas, pesando en mayor medida la centralidad del espacio y la calificación urbanística. Como resultado de esto, en las ciudades satélites se mantendrán los precios anteriores que recogían la elevación producida por el paso rural a urbano, mientras se elevan en las zonas que las rodean y están urbanizadas.

La aceleración de los años setenta culmina en el trienio 1979-1981 en el que confluyen factores de muy diversa índole que pueden explicar el fuerte ascenso de los precios hasta cuadruplicar a los del trienio anterior.

Por una parte, inciden los factores que afectan a toda la ciudad, como son la inflación producida desde 1973 por la crisis económica y una nueva actitud del Ayuntamiento que modifica o aplica más estrictamente algunos de los criterios de evaluación. De esta manera, en los precios de 1976-78 se observan más claramente las diferencias entre las zonas unifamiliares y colectivas y, dentro de ellas, las mejor equipadas. Para el trienio 1979-81 según Bosque y otros los nuevos precios resultan posiblemente de actualizar "los valores del suelo en ciertas zonas a fin de incrementar sus ingresos por la contribución urbana" (29).

Por otra parte, a estos factores generales se añaden los particulares del área estudiada. En esta década se produce la importante oferta de viviendas de mediana y gran calidad en edificios colectivos, se rellenan amplias superficies vacantes que ha experimentado una notable reva-

(29) Bosque, J. y otros, op. cit. pg. 324.

lorización gracias al mecanismo de la ocupación a saltos, se mejora la accesibilidad y se produce una progresiva centralidad, favorecida y coincidiendo con la crisis energética y su repercusión en los precios de los transportes, que hacen más deseadas las áreas periféricas frente a los núcleos del área metropolitana.

Desde 1980 a 1989, aunque no puede apreciarse en los gráficos, es fácil suponer que la tendencia en los precios del suelo es la misma que para el resto de la ciudad. Durante el primer trienio se ralentiza el crecimiento que vuelve a intensificarse a partir de 1985 al producirse en el conjunto de la ciudad un nuevo boom edificatorio dirigido principalmente hacia las clases de mayor solvencia (30).

Esta situación se desarrolla perfectamente en el sector estudiado, en cuanto que se consolida la edificación de calidad, tanto por la nuevas áreas configuradas como por la activa remodelación de varios núcleos de infraviviendas que, si bien ha ido acompañada de una política de realojamiento en nuevos edificios de menor calidad que los que les rodean, ha supuesto una importante mejora en la infraestructura de los ámbitos afectados.

Junto a estos procesos que favorecen la revalorización, hay que señalar la repercusión que ha supuesto la inauguración del Centro Comercial de la Vaguada en 1982 y la mejora de la red viaria al modificar e intensificar la acción de algunos de los factores tradicionales en el establecimiento de los precios del suelo: la accesibilidad, el equipamiento y la localización relativa en la ciudad.

El alcance de la interrelación de todos estos factores, con sus cambios en el tiempo, se manifiesta en

(30) Una amplia información sobre la intensa evolución de los precios del suelo en los años 80 puede encontrarse en la bibliografía señalada en la nota 17.

una progresiva superación de determinados valores que no llegan a conseguir, sin embargo, una aproximación global a los datos medios de la ciudad y mantienen una gran heterogeneidad interna. De hecho, los valores medios del suelo urbano madrileño estimados en 2.200 pesetas/metro cuadrado para el trienio 1967-69 y en 3.132 para 1970-72 (31) son alcanzados en fechas muy posteriores, excepto en los sectores de Puerta de Hierro y Mirasierra (fig. 21 y 22). Y, en 1984, todavía existen algunas áreas que no alcanzan en cifras absolutas el valor medio de 1973-1975 (4.598 pts/m²).

La localización espacial de los valores del suelo permite, por su parte, resaltar el proceso de diferenciación originado por el desarrollo de la urbanización y por la ocupación residencial del suelo.

En 1970-72 se distinguen cuatro grandes áreas (fig. 23). Una, en Puerta de Hierro-Fuente la Reina que presenta los mayores valores, por encima de las 2.000 pts/m². Otra, es aquella en la que sus calles se valoran entre las 1.000 y 2.000 pts/m² que incluye tanto a Mirasierra como a las recientes vías y a los espacios en construcción localizados al sur de la carretera de la Playa, sin aparecer diferenciación entre los espacios unifamiliares del norte y los colectivos en edificación del sur.

Los valores más bajos corresponden, como ya se viene señalando, a la colonia de Peña Grande y Peña Chica, mientras que el sector de Valdeconejos se ve afectado en su valoración por la repercusión de la nueva edificación de la Ciudad de los Poetas, además de su localización.

Dos trienios más tarde, de 1976 a 1978, esa diferenciación se matiza ante los acontecimientos acaecidos

(31) Bosque, J. y otros, op. cit. pg. 326.

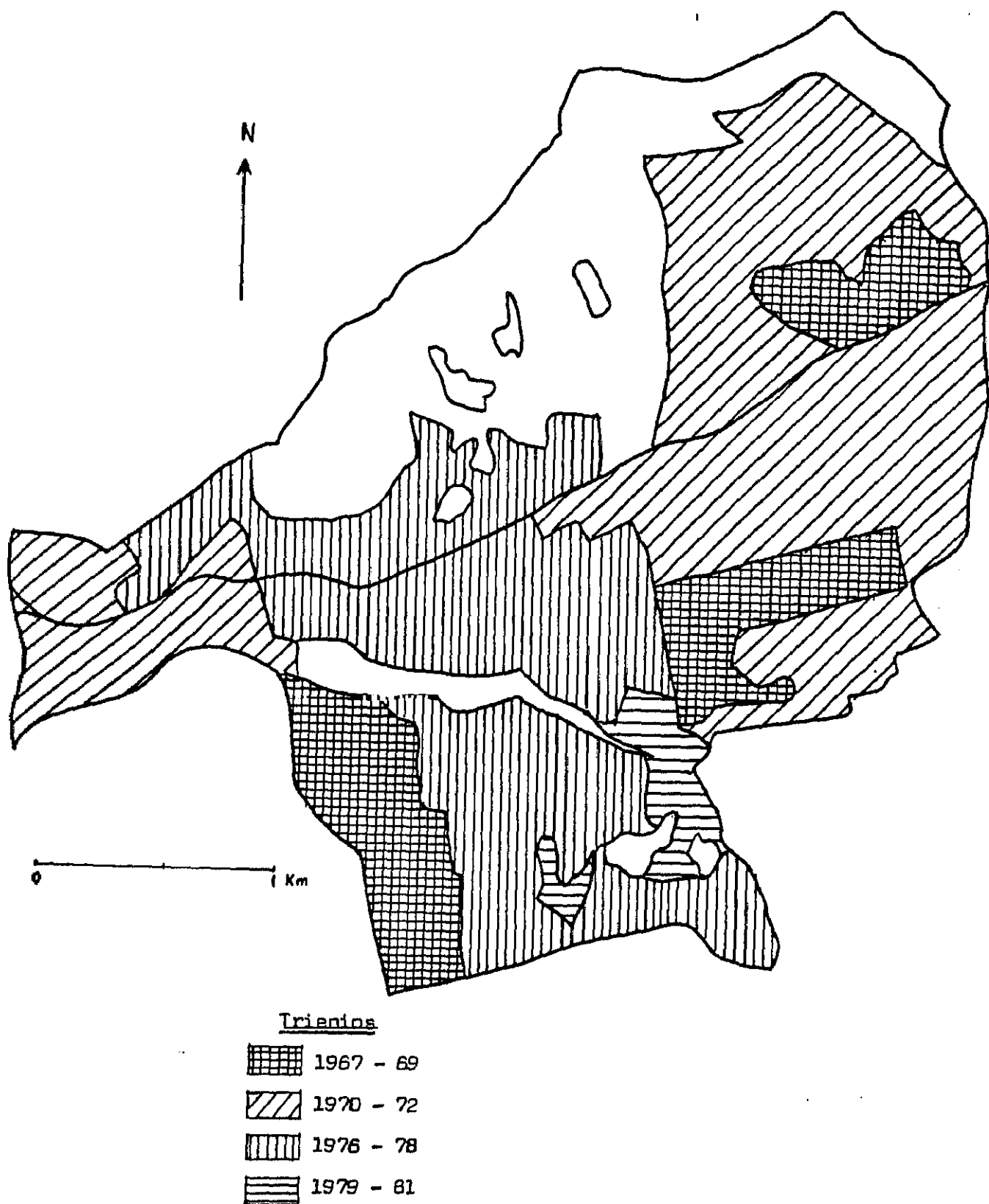
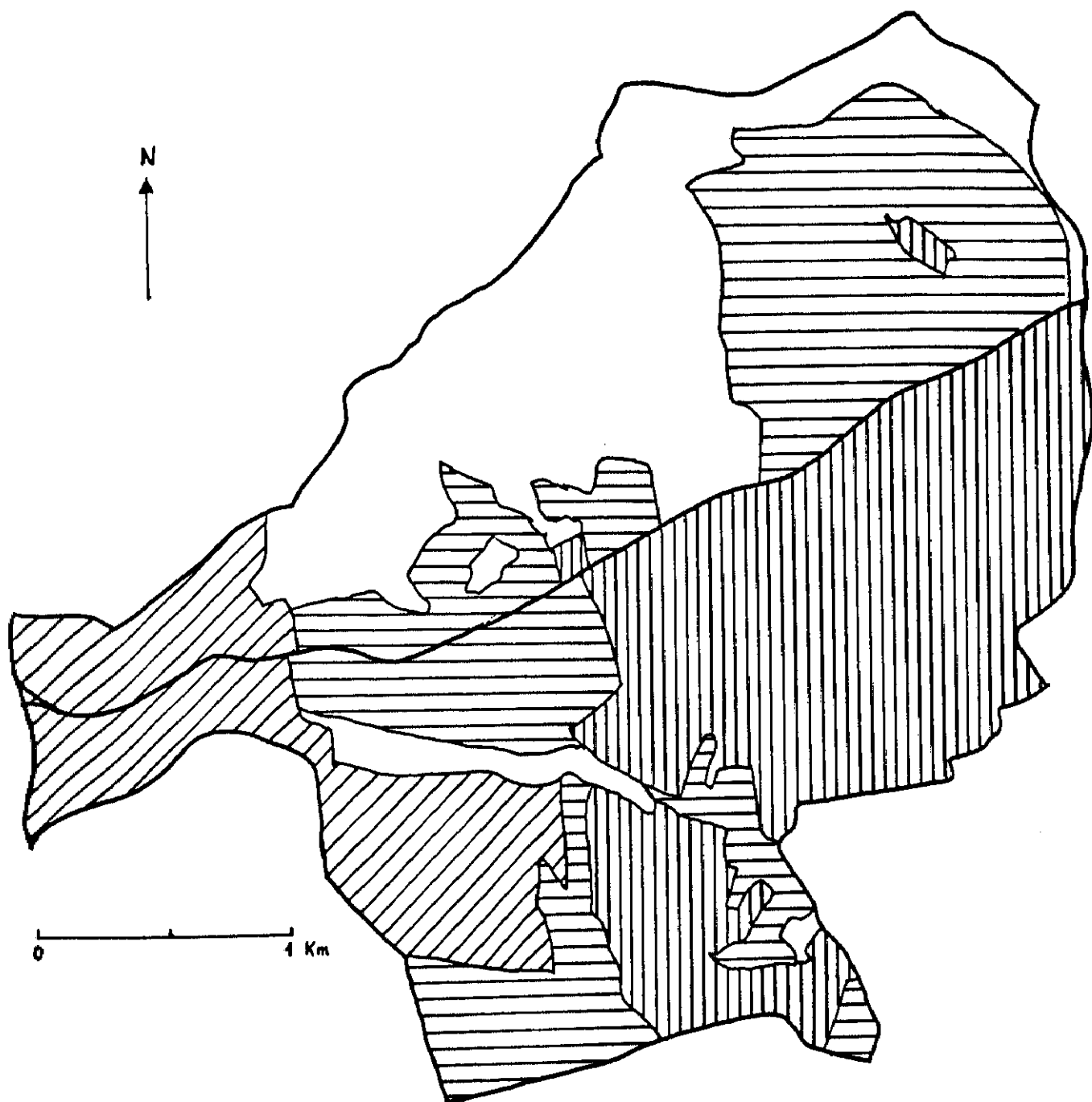


FIG. 21.- Períodos de superación de las 1.000 pts/m² de suelo con trama urbana.

Fuente: Idem figura anterior. Elaboración propia



Trienios




	1973 - 75
	1976 - 78
	1979 - 81

FIG. 22.- Períodos de superación de las 3.000 pts /m² de suelo con trama urbana.

Fuente: Idem figura 20. Elaboración propia.

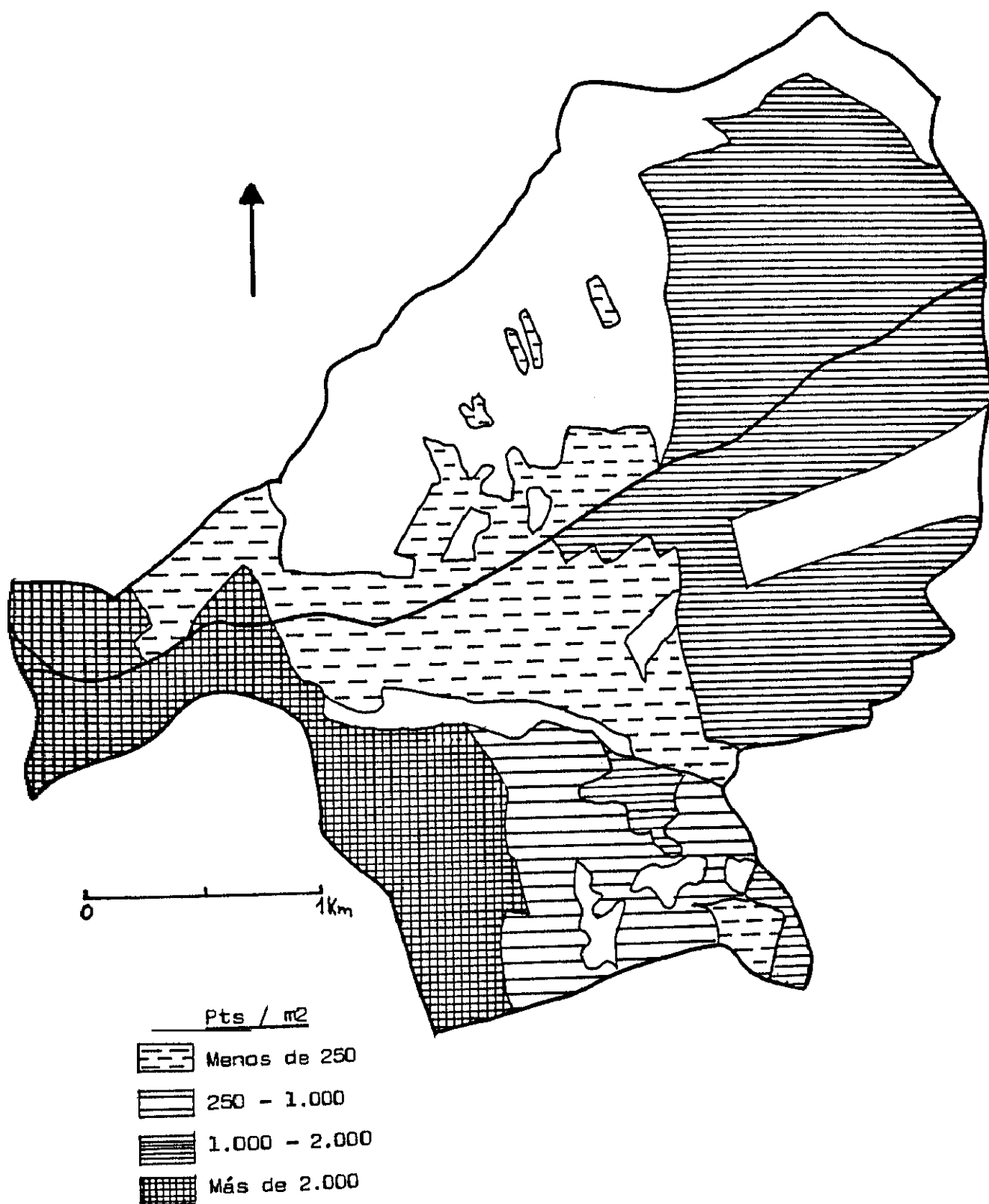


FIG. 23.- Valores medios del suelo urbano en el trienio 1970 - 1972.

Elaborado a partir de los valores índices establecidos por el Ayuntamiento de Madrid para el Trienio 1970 - 72

entre 1970 y 1976, ya que, además de continuarse rellinando los espacios intersticiales con edificaciones de calidad, se aprueba en 1972 el nuevo Plan Especial de la Red Viaria, se revisan los planes parciales anteriores y en 1975 se aprueba el Plan Especial de Equipamiento Comercial.

Los cambios más significativos de los valores del suelo se producen en las dos ciudades satélites y en las zonas de edificación colectiva previstas en el Plan Parcial de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero y en la Ciudad de los Poetas.

Los mayores valores, para el trienio de 1976-78 (fig. 24), se localizan al sur de la carretera de la Playa, en la zona de edificios colectivos, contruidos en amplias superficies, y se extiende hacia el oeste hasta incluir los terrenos de la Veguilla y Peña Chica en los que la revisión del planeamiento revalida la remodelación del conjunto y eleva la edificabilidad existente en las infraviviendas contruidas, estableciéndose los precios en relación con la situación planificada y no con la realidad existente.

Puerta de Hierro iguala sus valores con los de la Ciudad de los Poetas y el sector de Valdezarza como consecuencia, posiblemente, de la combinación establecida entre las variables de calidad y edificabilidad en estas zonas. En la primera, la reducida edificabilidad va acompañada de una gran calidad que origina valores superiores a otros espacios unifamiliares, mientras en Valdezarza y en la Ciudad de los Poetas, la inferior calidad se interrelaciona con una mayor edificabilidad.

Finalmente, llama la atención la aproximación de los valores entre la colonia de Peña Grande y la zona unifamiliar de Mirasierra, que, acaso encuentra su explicación en la revalorización interna de la colonia al ser ocupada progresivamente por chalés adosados de mayor

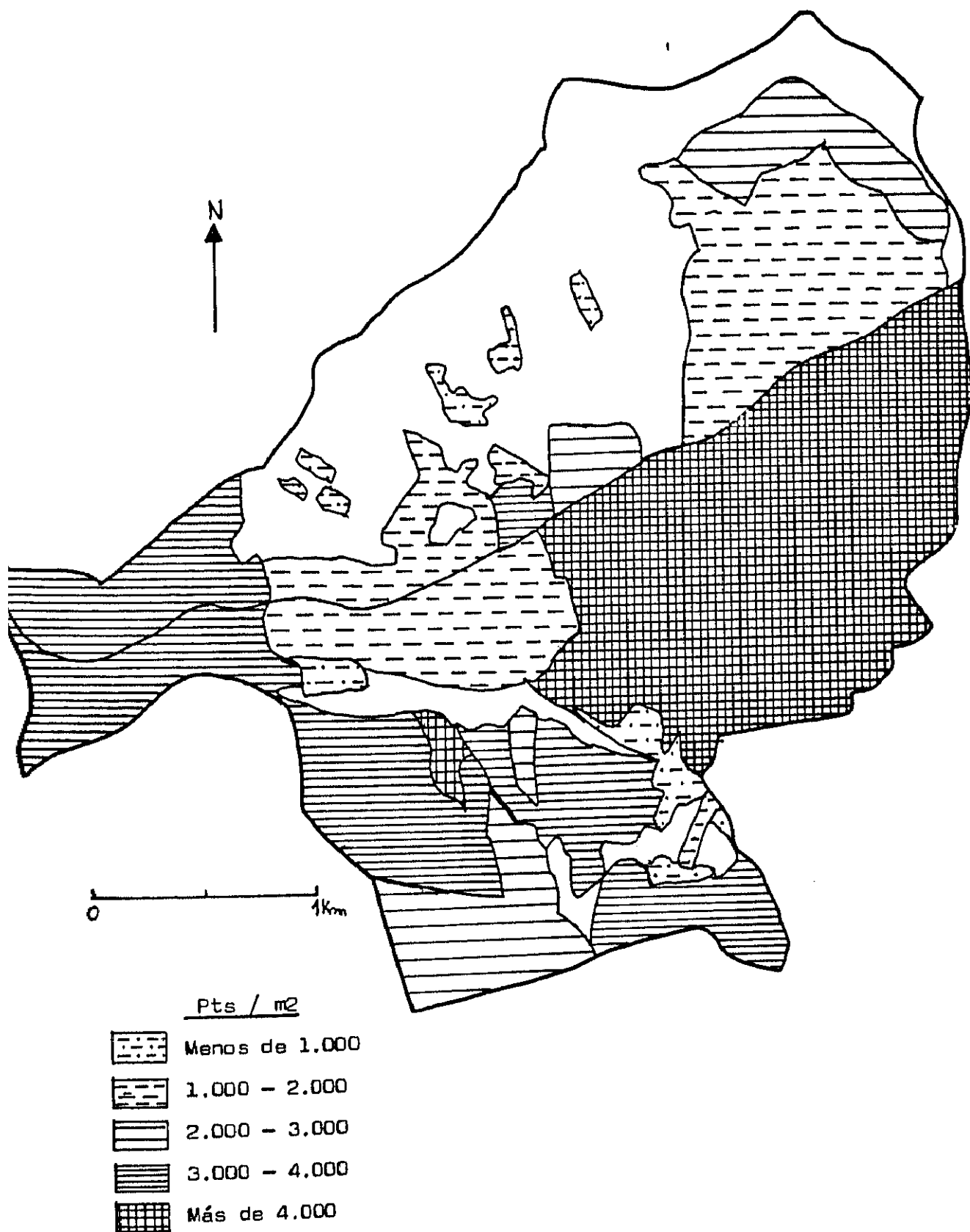


FIG. 24.- Valores medios del suelo urbano en el trienio 1976 - 1978

Elaborado a partir de los valores índices establecidos por el Ayuntamiento de Madrid para el trienio 1976 - 78.

calidad, favorecidos por la proximidad de Puerta de Hierro, aunque mantiene una calidad en su red viaria bastante deficiente.

La evolución experimentada hasta 1982 queda recogida en los valores del suelo establecidos para el trienio 1982-1984 (fig. 25). En éstos, se diferencia claramente entre los sectores de edificación unifamiliar, que tienen todos ellos valores por debajo de las 10.000 pts/m² y los de edificación colectiva que se elevan entre esta cifra y las 33.075 pts/m² de la calle Guisando en Puerta de Hierro. Se establece una gradación en los precios coincidente con la calidad de la edificación y su entorno inmediato. En las zonas de menor calidad -Lacoma, Valdezarza y el Pilar-, los precios oscilan entre las 10.000 y las 20.000 pts/m², y aumentan en los ámbitos de mayor nivel y equipamiento.

Finalmente, hay que señalar que en los nuevos valores de repercusión del suelo establecidos para el trienio 1986-1989 no se mantiene la misma diferenciación y, en unos casos, el precio del metro cuadrado señalado para las zonas de edificación unifamiliar es semejante a los de la edificación colectiva mientras en otros es superior.

Este hecho se justifica, según la información obtenida directamente, en la pretensión por conseguir una mayor homogeneidad en los impuestos. Así, los valores más elevados de las zonas unifamiliares repercuten de forma relativamente insignificante al multiplicarse dicho valor, entre otros índices, por el de una baja edificabilidad, mientras en las zonas colectivas el precio del metro cuadrado se multiplica por una edificabilidad mayor que se reparte entre un número más elevado de contribuyentes.

En cualquier caso, como se viene observando, los valores más elevados (de 20.000 a 15.000 pts/m²) corresponden a Puerta de Hierro y Mirasierra. Han experimentado una

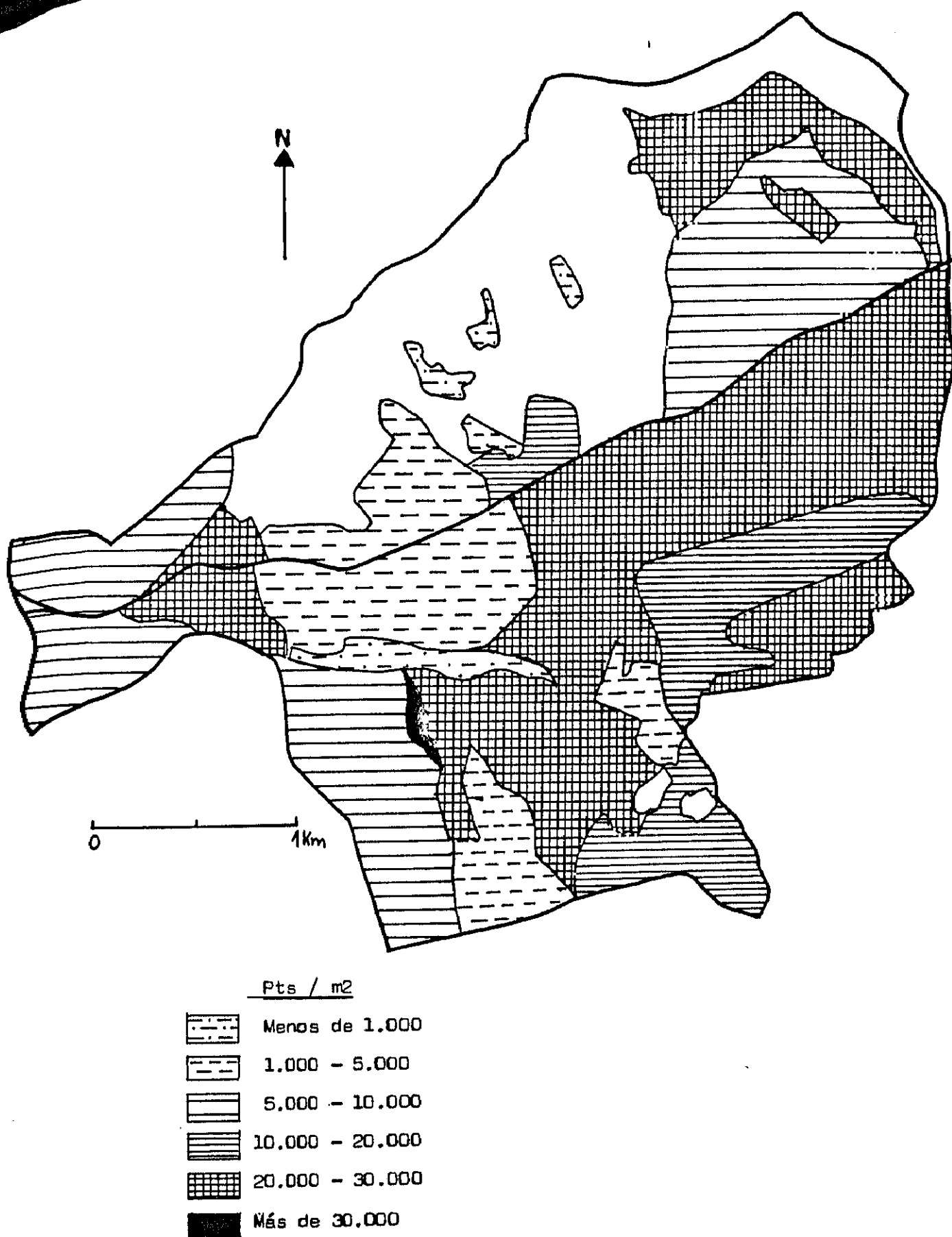


FIG. 25.- Valores medios del suelo urbano en el trienio 1982-1984.

Elaborado a partir de los valores índices establecidos por el Ayuntamiento de Madrid para el trienio 1982-84.

intensa revalorización la zona de Nueva Zelanda, la Ciudad de los Poetas y la localizada en el borde de la carretera de la Playa y en Mirasierra. Y se han incorporado a la valoración urbana las áreas más periféricas, el norte de la colonia de Peña Grande (cuadro 20).

2.4.- El envejecimiento y los cambios cualitativos de la población (32)

La nueva configuración urbana va asociada a unas características demográficas que difieren significativamente de las estudiadas en 1970 y se concretan en un fuerte crecimiento cuantitativo, en el envejecimiento generalizado de la población y en la elevación de los niveles socioeconómicos, en relación con los procesos que caracterizan a este periodo, especialmente el de la construcción que oferta un elevado número de residencias de calidad, y con los nuevos comportamiento demográficos, desarrollados ampliamente en toda la ciudad desde 1975 (33).

El crecimiento experimentado entre 1970 y 1986, de casi 78.000 habitantes, mientras el municipio de Madrid pierde algo más de 87.000 habitantes, pone de manifiesto la intensa vitalidad que tiene la periferia noroeste en el conjunto de la ciudad durante estos años. Expresar que las zonas de mayor crecimiento coinciden con las de mayor número de viviendas construidas parece innecesario (cuadro 21),

(32) El uso del Padrón Municipal de 1986 a nivel de sección censal ha permitido un gran acoplamiento a las zonas residenciales diferenciadas y al área de estudio en general, y por lo tanto, una mejor definición de las características de este espacio.

(33) Los cambios demográficos producidos desde 1975 a nivel de toda España y con una gran incidencia en las grandes ciudades como Madrid, pueden verse entre otras en: García Ballesteros, A. "Transformaciones demográficas en la provincia de Madrid", Estudios Geográficos nº 169, 1982, pp. 379-409. Leal Maldonado, J. "Crecimiento y decrecimiento de Madrid. Evaluación de una crisis", en Revista de Occidente nº 27-28, 1983, pp. 151-167. A.A.V.V. "Población madrileña, una década de cambios (1970-1980)", Monografía Rev. Alfoz nº 7/8, 1984, pp. 19-50. Leal, J. y Tabio, C. "El declive monográfico de Madrid", Rev. Economistas nº 27, 1987, pp. 20-23.

CUADRO No 20

PRECIO DE REPERCUSION DEL METRO CUADRADO PARA EL
TRIENIO 1986-1989.

Zona	Calle	Pts./m2
Puerta de Hierro	(1) Miraflores	20.000
Mirasierra	(1) Morazarzal	12.000
Valdeconejos	(1) Alfonso Fernández Clausells	12.000
Peña Grande	(1) Joaquín Lorenzo	11.000
El Quemadero	(1) Emerciana Zurilla	9.000
Puerta de Hierro	(2) Valderaduey	17.000
Ciudad de los Poetas	(2) Valderrey	17.000-15.000
Fuentelarreina	(2) Cantalejos	15.000
Mirasierra	(2) Costa Brava	15.000
Norte de la Vaguada	(2) Fermín Caballero	14.000
Barrio del Pilar	(2) Melchor Fernández Almagro	12.000-9.000
Valdezarza	(2) Aguilar de Campoo	9.000

(1) Zonas de viviendas unifamiliares.

(2) Zonas de edificación colectiva.

Fuente: Elaborado a partir de la información directa en la
sección de valoraciones del Ayuntamiento de Madrid.

CUADRI N° 24

INCREMENTO DE LA POBLACION ENTRE 1970 Y 1986 EN LAS
AREAS RESIDENCIALES CONFIGURADAS EN 1970.

Areas residenciales	Población	
	Nº	%
Peña Grande	3.801	4,87
Valdeconejos	7.515	9,64
Peña Chica - Belmonte	2.206	2,83
Puerta de Hierro	7.597	9,74
Mirasierra	7.536	9,66
Lacoma	- 1.605	- 2,06
Valdezarza	- 2.840	- 3,64
El Pilar	- 192	- 0,25
Sur del Pilar	16.134	20,69
Norte de la Vaguada	36.978	47,41
Sector Periférico	866	1,11
Total	77.996	100,00

Fuente: Censo de Población de 1970 y Padrón Municipal de
1986. Elaboración propia.

pero no lo es el señalar que en los espacios consolidados con anterioridad se producen los mismos comportamientos que en el resto del municipio, y que éste es un hecho a estimar en el tratamiento demográfico del área estudiada porque interesa a 64.166 habitantes, es decir, al 35,74% de la población residente en 1986.

En Lacoma, Valdezarza y el barrio del Pilar la población disminuye, entre 1970 y 1986, en 1.605, 2.840 y 192 habitantes respectivamente, como consecuencia de la salida del hogar de los hijos mayores para buscar una vivienda en aquellos sectores de la ciudad o del área metropolitana que ofrecen residencias más asequibles (34). Este proceso de pérdida de población se observa que se inicia veinte años después de ser ocupadas las viviendas. Primero se produce en Lacoma, que disminuye ya en el periodo de 1970-77, y más tarde en Valdezarza y el Pilar que lo hacen entre 1977 y 1986 (cuadro nº 22) (35).

Otro aspecto a destacar es que el fuerte incremento de la población total estudiada va acompañado de un envejecimiento generalizado, y no de un rejuvenecimiento como sería de esperar si se considera que la mayor parte de la población pertenece al grupo de adultos jóvenes. En efecto, la comparación por edad y sexo muestra una importante y continua reducción de la población infantil, especialmente desde 1977, y un ensanchamiento progresivo de la población adulta de más de 40 años, mientras se reducen en cifras relativas los grupos de adultos jóvenes de 20 a 35 años (fig. 26).

(34) Esta tendencia de disminución también aparece en los núcleos más periféricos (Cruz del Cura) que disminuye en 180 habitantes entre 1977 y 1986, a pesar del aumento en el número de viviendas.

(35) La disminución que experimenta el sector de Peña Grande deriva fundamentalmente de las diferencias en los límites de los barrios y secciones censales, ya que en la realidad el crecimiento de todo el sector es notable y progresivo.

CUADRO Nº 22

DISTRIBUCION ESPACIAL E INCREMENTO DE LA POBLACION EN LOS AÑOS
1977 Y 1986.

Areas residenciales	P O B L A C I O N					
	1977		1986		Incremento	
	Nº	%	Nº	%	1970-77	1977-86
Peña Grande sur	5.265	3,47	5.273	2,94		8
Peña Grande norte	2.803	1,85	8.847	4,93	-2.251	6.044
Valdeconejos	4.192	2,76	4.105	2,29		- 87
Ciudad de los Poetas	6.756	4,45	10.192	5,86	4.166	3.436
Peña Chica	4.690	3,09	6.954	3,87		2.264
Belmonte-Quemadero	1.127	0,74	1.464	0,81	- 395	337
Puerta de Hierro	4.817	3,18	5.782	3,22		965
Fuentelarreina	3.472	2,29	3.833	2,13	6.271	361
Mirasierra	8.518	5,61	11.645	6,49	4.409	3.217
Lacoma	6.204	4,09	5.057	2,82	- 458	-1.147
Valdezarza	18.477	12,18	13.634	7,59	2.003	-4.843
El Pilar	52.079	34,33	45.475	25,33	6.412	-6.604
Sur del Pilar	8.507	5,61	16.134	8,99	8.507	7.627
Norte de la Vaguada	23.759	15,66	40.269	22,43	20.468	16.510
Sector periférico	1.046	0,69	866	0,48	1.046	- 180
Total	151.712	100,00	179.530	100,00	50.178	27.818

Fuente: Padrones Municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

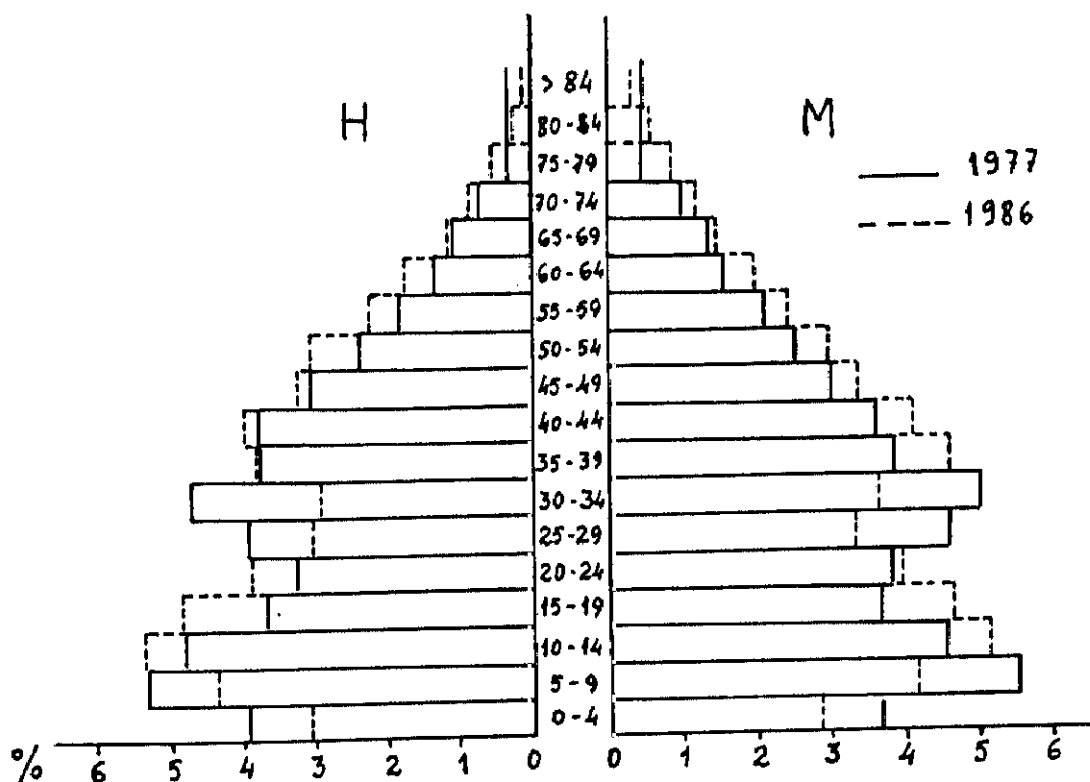


FIG. 26.- Estructura de la población por edad y sexo en la Periferia Noroeste de Madrid en 1977 y 1986

Fuente: Padrón Municipal de 1977 y 1986. Elaboración propia.

El proceso de envejecimiento, sin embargo, no alcanza los niveles del municipio que en 1986 desciende su porcentaje de niños de 0-14 años hasta el 18,73 por ciento y aumenta el de ancianos de más de 64 años hasta casi el 13 por ciento. En comparación, la periferia noroeste se mantiene joven con unos porcentajes de niños relativamente importantes (25%) y de viejos todavía reducido (7,25%) (cuadro nº 23).

Las causas que explican la composición por edad y sexo se encuentran en los mismos factores que afectan a la ciudad aunque su influencia sea en diferente medida. Al descenso en las tasas de natalidad y al retraso en la edad de contraer matrimonio, hay que añadir el cambio en las tendencias de los movimientos migratorios, al no llegar más población joven de otras regiones y producirse la emigración de los de escasa solvencia hacia el área metropolitana.

No obstante, la población inmigrante representa en 1986 el 46 por ciento del total, y de ella se ha instalado en el área de estudio, entre 1976 y 1986, el 26%. Sus lugares de procedencia siguen siendo fundamentalmente Castilla-León, Castilla-La Mancha y Andalucía, y existe un porcentaje representativo de extranjeros, el 9,02 por ciento, que se establece preferentemente desde los años setenta (cuadro nº 24).

La nueva población se corresponde con grupos que ya están instalados en la pirámide social y del trabajo y pertenecen a una clase media solvente que puede costearse la progresiva revalorización de este sector mediante las nuevas fórmulas de financiación y de promoción de viviendas, a través de cooperativas y comunidades de propietarios. El examen de sus condiciones socio-económicas evidencia los cambios cualitativos producidos entre 1970 y 1986.

CUADRO No 23

COMPOSICION DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDAD EN
1977 Y 1986 EN LA PERIFERIA NOROESTE Y EN MADRID.

Grupos de edad	Area estudiada		Madrid 1986
	1977 (1)	1986 (2)	
Jóvenes (0-14)	28,20	25,04	18,73
Adultos (15-64)	65,54	67,71	68,34
Ancianos (+ 64)	6,26	7,25	12,93
Total	100,00	100,00	100,00

(1) Barrios administrativos del Pilar, Peña Grande, Mirasierra, Valdezarza y Ciudad Universitaria.

(2) Area de estudio.

Fuente: Padrones Municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 24

PROCEDENCIA DE LOS INMIGRANTES SEGUN AÑOS DE LLEGADA A MADRID.

Lugar de Procedencia	Antes de 1961		1961-1975		1976-1986		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Castilla - León	5.866	28,39	9.847	24,32	3.433	15,93	19.135	23,15
Castilla - La Mancha	4.239	20,52	7.170	17,71	1.883	8,77	13.292	16,08
Andalucía	3.131	15,15	5.366	13,25	1.799	8,37	10.296	12,46
Extremadura	1.719	8,32	4.929	12,17	1.129	5,26	7.777	9,41
Madrid	1.219	5,90	1.903	4,70	3.579	16,66	6.701	8,11
Valencia y Murcia	747	3,62	1.128	2,78	916	4,26	2.791	3,38
Galicia, Asturias y Cantabria	1.665	8,06	2.692	6,65	1.544	7,18	5.901	7,14
Aragón y Cataluña	759	3,67	1.947	4,81	1.704	7,93	4.410	5,34
País Vasco, Navarra y La Rioja	618	2,99	1.364	3,37	1.430	6,66	3.412	4,13
Baleares, Canarias, Ceuta y Melilla	219	1,06	664	1,64	587	2,73	1.470	1,78
Extranjero	480	2,32	3.482	8,60	3.491	16,25	7.453	9,02
Total	20.662	100,00	40.492	100,00	21.484	100,00	82.638	100,00

Fuente: Padrón Municipal de 1986. Elaboración propia.

En general, respecto al conjunto de la ciudad mantiene un buen nivel cultural ya que el porcentaje de personas analfabetas y sin estudios es de 15,83 por cien y en Madrid se eleva hasta el 29,46% . Por contra, el tanto por ciento de habitantes con estudios superiores que suponen en la ciudad el 9,96 por ciento, se eleva al 11,26 en el noroeste estudiado.

La población activa, el 37,81% del total, con una elevada tasa de empleo, el 83,35 por cien (36), presenta una situación laboral en la que siguen dominando los empleados fijos y existe cerca de un 11 por ciento de empresarios (cuadro nº 25). Pero cambian de manera importante las profesiones u ocupaciones más numerosas al aumentar muy significativamente el grupo de profesionales, técnicos y directivos que pasan del 15,78% en 1977 al 29,90 en 1986 y descender los trabajadores de la industria y los obreros de la construcción del 29,91% al 17,57% entre ambas fechas (37), viéndose cómo el grupo dominante, por encima del 47 por ciento, lo forman el conjunto de administrativos y empleados del comercio y de los servicios (cuadro nº 26).

Finalmente, respecto a la distribución de la población activa por ramas de actividad, se aprecia un dominio de las relacionadas con el sector terciario, con un importante retroceso de la industria y de la construcción (cuadro nº 27). Entre aquellas, son las actividades relacionadas con las finanzas, gestión y administración, las que absorben el mayor porcentaje, aunque éste ha disminuido desde 1977 a favor de otros servicios (38).

(36) La tasa de parados en Madrid en 1986 se estima en el 20,85% (Padrón municipal, 1986), mientras en el área de estudio es del 16,65%.

(37) La comparación entre los datos de las características de la población activa ofrecidos por el Censo de 1970 y los Padrones municipales de 1977 y 1986 es muy difícil de realizar al haberse modificado, de forma notable, las variables de clasificación de la situación laboral y las profesiones. Pero se ha intentado subsanar, para poder hacerlo, mediante la globalización de los indicadores que entendemos como afines.

(38) Este trasvase quizás es consecuencia de los cambios en los criterios de clasificación ante la

CUADRO No 25

SITUACION LABORAL DE LA POBLACION EN 1977 Y 1986.

Situación laboral	1977 (1)		1986 (2)	
	No	%	No	%
Patrono o empresario con empleados	2.660	4,99	2.134	3,68
Empresario sin empleados	3.391	6,37	4.070	7,03
Asalariados	46.114	86,60	50.146	85,56
Ayuda familiar	1.085	2,04	408	0,70
Otros	-	-	1.175	2,03
Total	53.250	100,00	57.933	100,00

(1) Total de los barrios administrativos Fuentelarreina, El Pilar, Peña Grande, Mirasierra, Ciudad Universitaria y Valdezarza.

(2) Area de estudio a partir de las secciones censales.

Fuente: Padrones municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 26

PROFESION U OCUPACION DE LA POBLACION ACTIVA EN 1977 Y 1986.

Profesión	1977		1986	
	Nº	%	Nº	%
Profesionales, técnicos, directivos...	9.225	15,78	17.228	29,90
Cuadros medios y administrativos	7.513	12,85	17.202	29,85
Empleados del comercio y los servicios	21.023	35,94	9.930	17,23
Propietarios gerentes del comercio y servicios	-	-	1.525	2,65
Trabajadores manuales de la industria y de la construcción	14.051	24,03	8.881	15,41
Peones de la construcción	3.437	5,88	1.242	2,16
Otros	3.226	5,53	1.616	2,80
Total	58.475	100,00	57.624	100,00

Fuente: Padrones municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

CUADRO No 27

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD EN
1977 Y 1986.

Ramas de actividad	1977		1986	
	No	%	No	%
Agricultura, caza, etc	294	0,50	109	0,19
Agua y energía	690	1,18	715	1,26
Industrias	13.306	22,67	9.160	16,17
Construcción	6.377	10,86	2.747	4,85
Comercio y hostelería	9.607	13,38	10.015	17,68
Transporte y comunicaciones	3.862	6,57	6.446	11,38
Finanzas, gestión y administración	18.663	31,80	15.090	26,64
Servicio doméstico	4.935	8,40	1.320	2,33
Otros servicios	966	1,64	11.046	19,50
Total	58.700	100,00	56.648	100,00

Fuente: Padrones municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

Los rasgos demográficos hasta aquí expuestos, presentan notables diferencias espaciales que permiten reconocer, en el interior del sector estudiado, cuatro tipos de estructuras demográficas y socioeconómicas, acordes con la desigualdad existente entre las áreas diferenciadas (fig. 27).

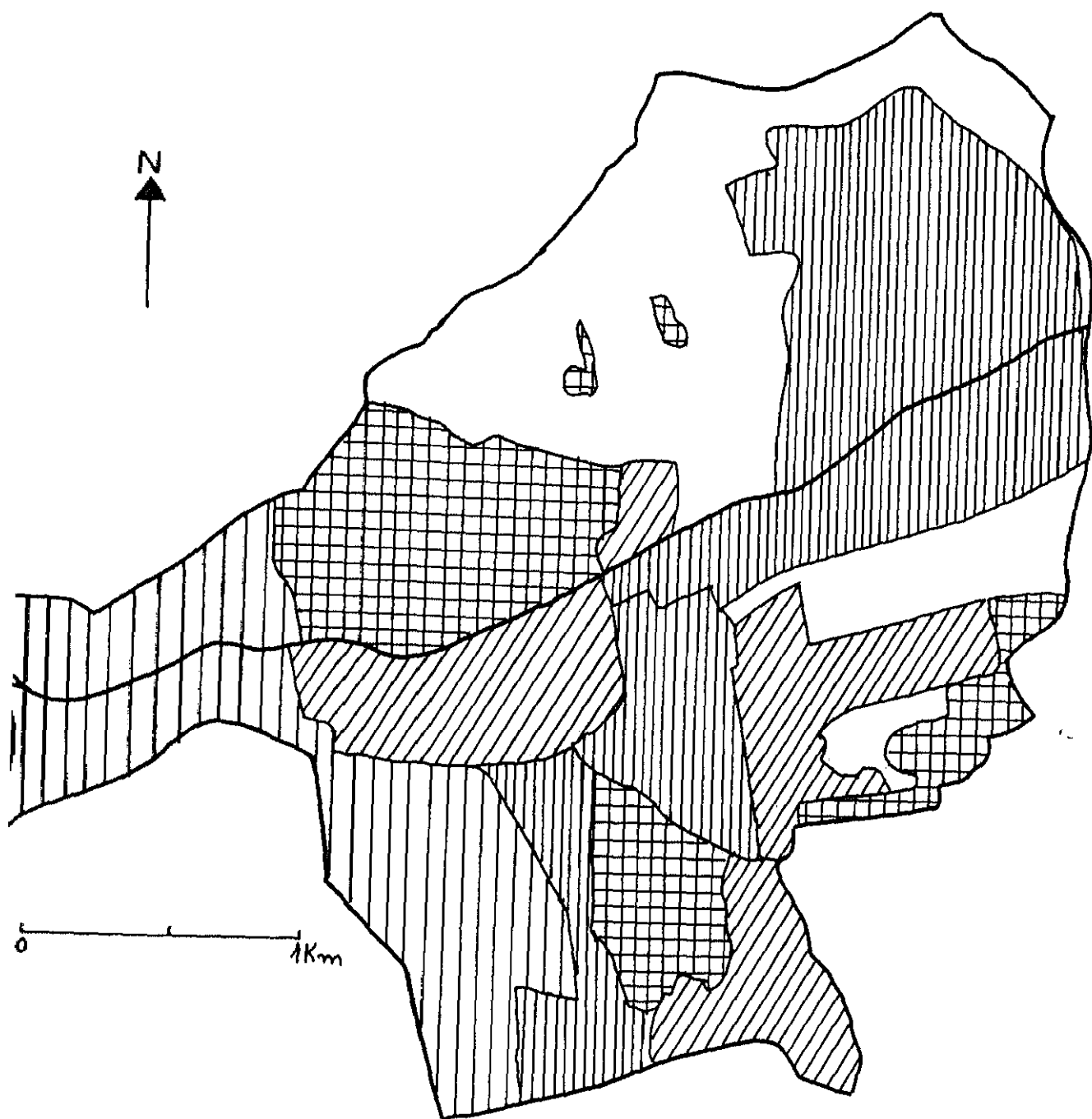
Un primer tipo de estructura presenta una población envejecida, con una proporción de menores de 14 años inferior al 22 por ciento y de viejos (más de 64 años) ligeramente superior al 10% (cuadro nº 28), acompañada de los mayores porcentajes de paro, de personas analfabetas y sin estudios y de empleados en los servicios.

Su localización corresponde a las zonas construidas y ocupadas antes de 1970. La colonia de Peña Grande, en su sector sur, los barrios del Quemadero-Belmonte, Valdezarza, e incluso el Pilar aunque su porcentaje de ancianos ronda el 9%. Todas ellas, barriadas ya analizadas en 1970 como zonas de población joven de escasa cualificación y que agrupan en 1986 el 39,50 por ciento del total de habitantes.

Su estructura de edad y sexo actual (fig. 28) es el resultado de la evolución experimentada por las familias que permanecen en estos barrios, aunque como se ha señalado al principio, en algunas de ellas el descenso en cifras absolutas se explica por la independencia de los hijos mayores.

Son zonas en las que el nivel de parados supera el 8 por ciento del total de la población, aproximadamente el 23% de la población activa, en relación con su escasa preparación y la crisis de sector industrial y de la construcción, ya que el porcentaje de analfabetos y sin estu-

gran variedad de actividades encuadradas en "otros servicios".



Tipos





-  Estructura envejecida con bajo nivel socio-económico
-  Estructura adulta con elevado nivel cultural y económico
-  Estructura adulta con nivel cultural y socio-económico medio
-  Estructura joven en proceso reciente de regresión con nivel cultural y socio-económico medio.

FIG. 27.- Tipología de las estructuras demográficas en 1986.

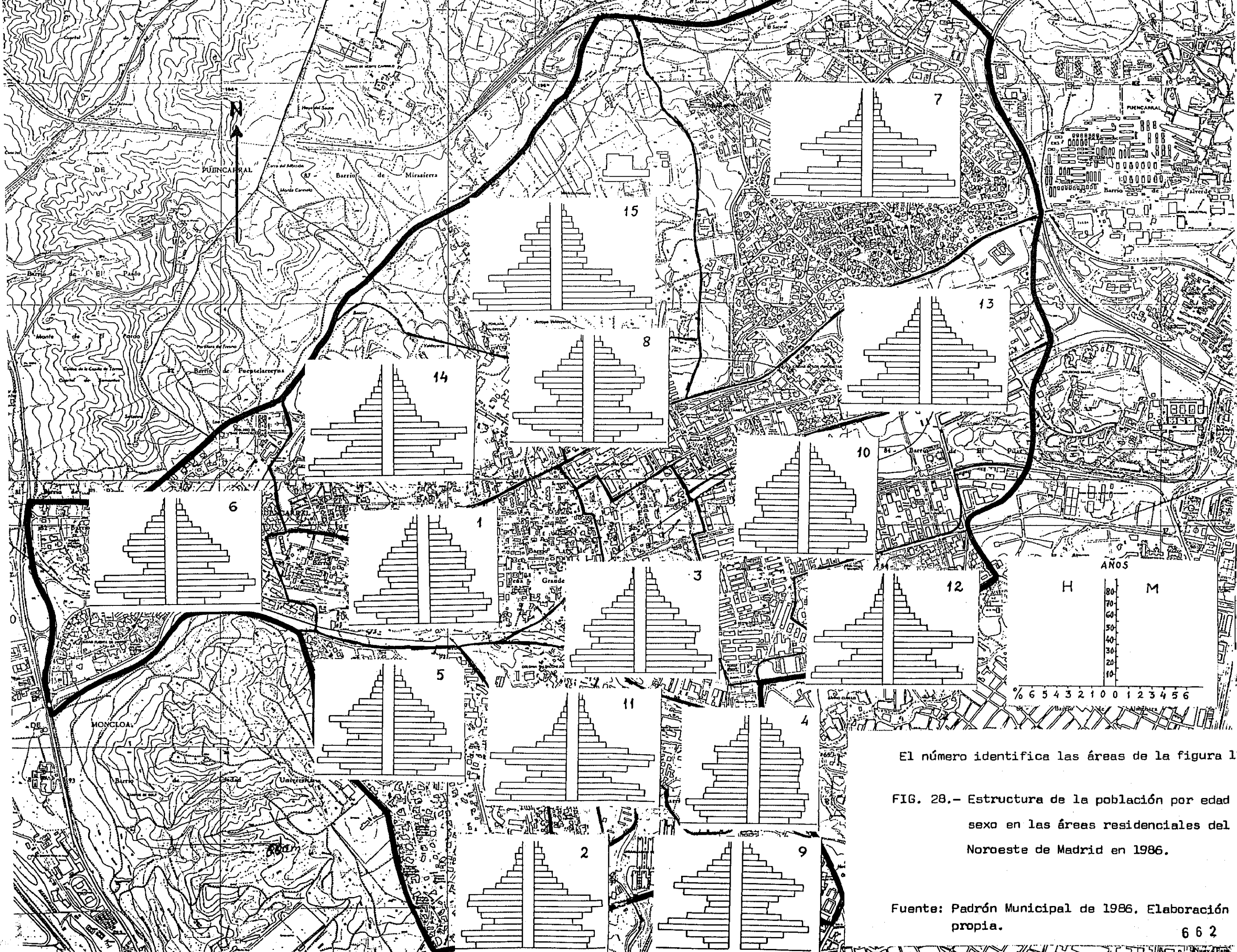
Elaboración propia a partir del Padrón municipal de 1986.

CUADRO Nº 28

COMPOSICION DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDAD SEGUN ESTRUCTURAS DEMOGRAFICAS Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%).

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Grupos de edad		
		jóvenes (0-14)	adultos (15-64)	ancianos (65 y más)
Tipo 1.- Población envejecida	Peña Grande sur	22,00	67,02	10,98
	Quemadero-Belmonte	21,92	67,39	10,69
	Lacoma	16,43	72,61	10,96
	Valdezarza	14,52	73,59	11,89
	El Pilar	21,20	69,83	8,97
Tipo 2.- Población adulta	Puerta de Hierro	23,56	69,30	7,14
	Fuentelarreina	23,01	69,89	7,10
Tipo 3.- Población adulta-joven	Valdeconejos	28,01	66,24	5,75
	Peña Chica	29,62	64,97	5,41
	Mirasierra	29,15	67,16	3,69
	Sector N. Vaguada	27,30	66,63	6,07
Tipo 4.- Población joven en proceso de regresión	Cdad.de los Poetas	31,08	64,06	4,86
	Sur del Pilar	30,32	64,44	5,24
	Peña Grande norte	31,16	63,42	5,42
	Periferia	37,76	56,35	5,89
	Area de estudio	25,04	67,71	7,25

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.



dios se eleva a más del 21 por ciento y es muy reducida la cifra de habitantes con título superior, en torno al 3-4 por ciento. Solamente la colonia de Peña Grande, en proceso de renovación, eleva este dato hasta casi el 8 por ciento.

Las profesiones más representadas son las relacionadas con la menor cualificación, especialmente trabajadores de la industria y de la construcción (29%) y los empleados del comercio y los servicios (45%) que se mantienen en su situación laboral como empleados fijos (71%) aunque presentan los mayores porcentajes de la población con trabajo en situación eventual, en torno al 15% (cuadros nº 29, 30 y 31).

Un segundo tipo de estructura, que afecta al 5,35% de la población estudiada, se caracteriza por una población adulta -en la que los menores de 14 años representan más o menos el 23 por ciento y los mayores de 64 años el 7 por ciento-, con un elevado nivel cultural y económico.

Su localización se concreta en la ciudad de Puerta de Hierro y en Fuentelarreina, en donde la oferta de una gran calidad ambiental y de la edificación, mantenida desde sus inicios, explica la permanencia y la llegada de la clase socio-económicamente más alta.

La población en paro no llega al 5 por ciento del total y ronda el 13 por ciento de la población activa. Su nivel de instrucción es elevado, con un pequeño porcentaje de analfabetos y sin estudios que posiblemente corresponde a los más adultos y/o al servicio doméstico que alcanza valores superiores al 5 por ciento de la población activa. Frente a este nivel existe un 23 por ciento de personas con estudios superiores.

Las ocupaciones más representadas son las que exigen una mayor y mejor preparación, dominando los profe-

CUADRO Nº 29

SITUACION LABORAL DE LA POBLACION ACTIVA SEGUN ESTRUCTURAS DEMOGRAFICAS Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%).

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Situación laboral						
		Empresarios con empleados	Empresarios sin empleados	Asalariados fijos	Asalariados eventuales	Ayuda familiar	Otros	Total zona
Tipo 1.-	Peña Grande sur	5.90	10.93	67.61	11.20	1.14	3.22	100.00
	Quemadero-Belmonte	1.20	8.79	68.71	17.98	1.86	1.46	100.00
	Lacona	1.79	6.63	71.87	14.80	1.92	2.99	100.00
	Valdezarza	2.40	9.09	72.67	13.12	0.90	1.82	100.00
	El Pilar	1.87	7.82	73.97	13.45	0.65	2.24	100.00
Tipo 2.-	Puerta de Hierro	8.78	7.18	73.35	7.13	1.12	2.44	100.00
	Fuentelarreina	10.55	7.27	73.85	5.41	0.44	2.48	100.00
Tipo 3.-	Valdeconejos	3.45	7.03	79.64	6.11	1.17	2.60	100.00
	Peña Chica	3.94	8.30	74.25	10.52	0.73	2.26	100.00
	Mirasierra	7.59	4.48	79.81	4.63	0.64	2.85	100.00
	Sector Norte de la Vaguada	4.02	6.91	79.91	6.85	0.65	1.66	100.00
Tipo 4.-	Ciudad de los Poetas	2.60	6.00	82.37	6.93	0.51	1.59	100.00
	Sur del Pilar	3.30	5.07	83.51	6.17	0.48	1.47	100.00
	Peña Grande Norte	4.54	5.45	81.41	7.14	0.39	1.07	100.00
	Periferia	2.34	18.75	54.61	7.81	1.56	14.85	100.00
	Area de estudio	3.68	7.03	77.32	9.24	0.70	2.03	100.00

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 30

PROFESION U OCUPACION DE LA POBLACION SEGUN ESTRUCTURAS DEMOGRAFICAS Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%)

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Profesión u ocupación							Total
		Profesiona- les. técnicos. y directivos	Adminis- trativos	Empleados del comercio y los servicios	Propietarios. ge- rentes del comer- cio y servicios	Trabajado- res de la industria	Peones de la cons- trucción	Otros	
Tipo 1.-	Peña Grande sur	24.10	25.49	18.36	4.17	20.18	2.88	2.88	100.00
	Quemadero-Belmonte	11.23	20.97	27.88	2.44	31.80	2.84	4.91	100.00
	Lacoma	11.23	24.21	26.97	2.96	28.11	4.03	2.49	100.00
	Valdezarza	15.43	29.02	22.20	3.72	24.73	2.74	2.16	100.00
	El Pilar	15.20	26.12	25.92	2.46	23.99	3.40	2.91	100.00
Tipo 2.-	Puerta de Hierro	49.44	20.48	15.75	2.60	4.88	2.02	4.83	100.00
	Fuentelarreina	55.54	17.10	13.41	3.78	4.77	1.98	3.42	100.00
Tipo 3.-	Valdeconejos	41.93	30.25	13.39	2.36	8.53	1.44	2.10	100.00
	Peña Chica	22.76	28.58	20.29	2.87	18.92	2.79	3.79	100.00
	Mirasierra	48.74	26.40	11.04	2.02	7.13	1.66	3.01	100.00
	Sector Norte Vaguada	35.86	33.25	12.65	2.75	11.31	1.43	2.75	100.00
Tipo 4.-	Ciudad de los Poetas	33.83	37.24	12.97	2.56	10.04	1.18	2.18	100.00
	Sur del Pilar	42.71	35.33	9.32	1.96	7.65	1.07	1.96	100.00
	Peña Grande norte	32.86	36.15	12.61	2.32	12.13	1.35	2.58	100.00
	Periferia	12.40	11.63	31.78	8.53	24.81	3.10	7.75	100.00
	Area de estudio	29.90	29.85	17.23	2.65	15.41	2.16	2.80	100.00

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 31

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD SEGUN ESTRUCTURA DEMOGRAFICA Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%)

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Industria	Construcción	Comercio y Hostelería	Transporte y comunicaciones	Finanzas y gestión	Administración y seguros	Servicio doméstico	Otros servicios	Otras actividades
Tipo 1.-	Peña Grande sur	15.31	7.28	20.70	9.45	8.82	12.25	2.80	20.03	1.54
	Quemadero-Belmonte	17.33	8.80	24.76	12.38	5.37	9.76	3.30	16.92	1.38
	Lacoma	16.37	8.15	24.25	12.98	6.45	10.05	2.72	18.14	0.89
	Valdezarza	20.64	4.95	22.74	11.48	10.13	10.02	2.26	16.21	1.57
	El Pilar	17.80	5.96	24.12	10.02	8.12	11.22	3.70	18.02	1.04
Tipo 2.-	Puerta de Hierro	12.43	2.47	13.71	5.83	16.90	13.82	5.87	26.86	1.84
	Fuentelarreina	15.24	3.64	15.14	5.26	14.87	11.68	6.74	22.07	2.31
Tipo 3.-	Valdeconejos	14.91	3.00	14.65	8.52	12.98	16.12	2.00	25.76	2.06
	Peña Chica	16.61	7.29	20.85	10.68	12.71	11.91	2.35	16.14	1.46
	Mirasierra	13.80	3.23	9.66	26.68	15.09	11.14	1.78	16.99	1.63
	Sector Norte Vaguada	16.63	4.06	15.15	9.91	14.15	17.12	1.14	20.22	1.62
Tipo 4.-	Ciudad de los Poetas	15.22	3.33	13.73	8.88	17.14	16.17	0.92	23.18	1.43
	Sur del Pilar	13.81	4.03	12.43	8.82	18.80	17.62	1.22	21.42	1.85
	Peña Grande Norte	15.13	7.28	22.20	9.45	8.82	12.25	2.80	20.03	1.54
	Periferia	15.00	11.67	34.17	6.66	4.17	5.00	4.17	13.33	5.83
	Area de estudio	16.17	4.85	17.68	11.38	12.65	13.99	2.33	19.50	1.45

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.

sionales y técnicos -más del 50 por ciento-, que trabajan en cargos directivos de la industria, finanzas, gestión, administración o servicios.

El tercer tipo diferenciado es una estructura, también adulta y estacionaria, con una proporción de niños algo mayor, sin llegar al 30 por ciento, una reducción de ancianos de hasta el 6 por ciento y unas condiciones media-alta en su nivel cultural y socio-económico, que concierne a un 35% de la población.

Esta estructura se encuentra en Valdeconejos, en Peña Chica, en Mirasierra y en el sector norte de la Vaguada en relación con diferentes procesos de ocupación. Así, en Valdeconejos y Peña Chica su composición por edad y sexo refleja el proceso de rejuvenecimiento que están experimentando en la actualidad, según se crean las nuevas promociones, especialmente en Peña Chica, afectado desde fecha reciente por la remodelación. A pesar de ello, el fuerte retroceso de las tasas de natalidad originan su base reducida.

Las características socio-económicas de la nueva población, por otra parte, también ponen de manifiesto la renovación social que acompaña a las nuevas formas de construcción y a la remodelación en las zonas de infraviviendas, al elevarse en general el nivel de cualificación.

El índice de analfabetos y sin estudios es del 15 por ciento y el número de personas con estudios superiores se eleva respecto al primer tipo diferenciado, aunque no se alcanzan los niveles de Puerta de Hierro. Sus actividades se centran en los servicios y en la administración a nivel de profesionales y administrativos.

Al norte de la Vaguada, en las numerosísimas actuaciones existentes hasta la carretera de la Playa, y en

Mirasierra, la estructura por edad y sexo es semejante pero su explicación se encuentra en el proceso contrario, se está iniciando un proceso de envejecimiento de la población instalada en los años setenta, acelerado además porque entre los grupos más jóvenes recién llegados descienden las tasas de natalidad. Por ello, destacan los grupos de 10 a 20 años y de 35 a 45, mientras los mayores de 65 años se reducen hasta el 4 por ciento. El nivel de instrucción y las profesiones dominantes son prácticamente similares a las de Valdeconejos y Peña Chica, siendo en el norte de la Vaguada donde se produce la mayor concentración de esta clase media y media-alta (el 22,50% del total de la población), y en Mirasierra la mayor agrupación de empresarios, técnicos y profesionales.

El cuarto tipo. es el que corresponde a las zonas de la Ciudad de los Poetas, las urbanizaciones al sur del barrio del Pilar y la zona norte de Peña Grande, incluyendo las nuevas áreas de Fuentehierro y de Ramón Gómez de la Serna. En ellas reside el 19,60 por ciento del total y existe la estructura de edad más joven, al superar los menores de 15 años el 30% y el de ancianos rondar el 5% . No obstante, al igual que las demás zonas, experimenta una reducción en el grupo de 0 a 4 años como consecuencia de un mayor control de la natalidad desde 1980.

Son poblaciones que, por otra parte, muestran un fuerte estrechamiento en los grupos de 20 a 30 años y una mayor representatividad de los de 30 a 45 años, sirviendo perfectamente de ejemplo del tipo de población que se instala en los últimos años en el sector estudiado. Una población de adultos-jóvenes con pocos hijos que tiende a reducir cada vez más su número y que, por ello, evoluciona rápidamente hacia el estancamiento y la regresión.

Esta estructura y su nivel de instrucción y de preparación medio-alto, con los menores porcentajes de

personas analfabetas y sin estudios (9%), están en la base posiblemente del elevado porcentaje medio de población activa, el 39,50%, que cuentan con trabajo, en un 87,50% de ellos. Sus ocupaciones mayoritarias están en los servicios, finanzas, gestión y administración como profesionales, técnicos o administrativos.

Una estructura aún más joven aparece en los núcleos aislados, más periféricos, de infraviviendas: Valdeyeros, Valdetomelloso y la Cruz del Cura, en donde vive el 0,5% de la población, pero sus rasgos demográficos, totalmente diferentes, obligan a considerarlos como grupo aparte.

El nivel de instrucción es más bajo, con un 22,40 por ciento de analfabetos y sin estudios. La mitad de la población activa está en el paro y su ocupación dominante se halla en relación con trabajos de la industria y la construcción poco cualificados, o como empleados en el comercio.

Así pues, en 1986 la estructura de la población más destacada, por afectar a la mayor parte de la superficie, es adulta-joven, estabilizada en proceso de regresión, con un nivel socio-económico y cultural por encima de la media madrileña. Pero el elevado porcentaje de población envejecida y con escaso nivel de instrucción, el 40 por ciento, que existe sobre el 12 por ciento de la superficie ocupada, matiza y llega a romper la idea fácil de que en el noroeste habita, casi exclusivamente, una población joven, cualificada y de nivel económico medio-alto.

A MODO DE CONCLUSION

LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION URBANA EXPERIMENTA- DOS ENTRE 1950 Y 1989

Las modificaciones producidas en las formas de producción inmobiliaria y en la población que ocupa las áreas edificadas, ocasionan que en 1989 quede muy poco de aquellas características existentes en 1950. En la nueva situación apenas quedan huellas de la estructura parcelaria rural, transformada, casi totalmente, por las actuaciones de los agentes urbanos mediante las diferentes estrategias de planeamientos y de promoción. Mientras que los antiguos espacios ocupados, las colonias y parcelaciones, si bien mantienen a grandes rasgos su trazado viario, se ven sometidos a una continua presión inmobiliaria que provoca en su interior notables cambios morfológicos y sociales.

Los procesos desarrollados, como ya se ha ido advirtiendo, ni son los mismos en todo el espacio estudiado, ni evolucionan con la misma intensidad. Así, aunque en la mayor parte del terreno el proceso sufrido se puede señalar, simplifícadamente, que se limita a la creación de nuevas áreas residenciales sobre un ámbito rústico abandonado por sus actividades tradicionales, las grandes diferencias en las estrategias de producción y en los resultados actuales obligan a matizar dicha definición. Por otra parte, cabe indicar que existen algunos otros espacios en los que los procesos son más complejos y a una primera instalación, le han seguido la remodelación, la renovación o la mejora relativa de su infraestructura.

Finalmente, y de cara a establecer una sistematización de los procesos sucedidos entre 1950 y 1989, hay que tener presente que el estudio de los elementos y de los hechos que caracterizan el espacio a través de estos años,

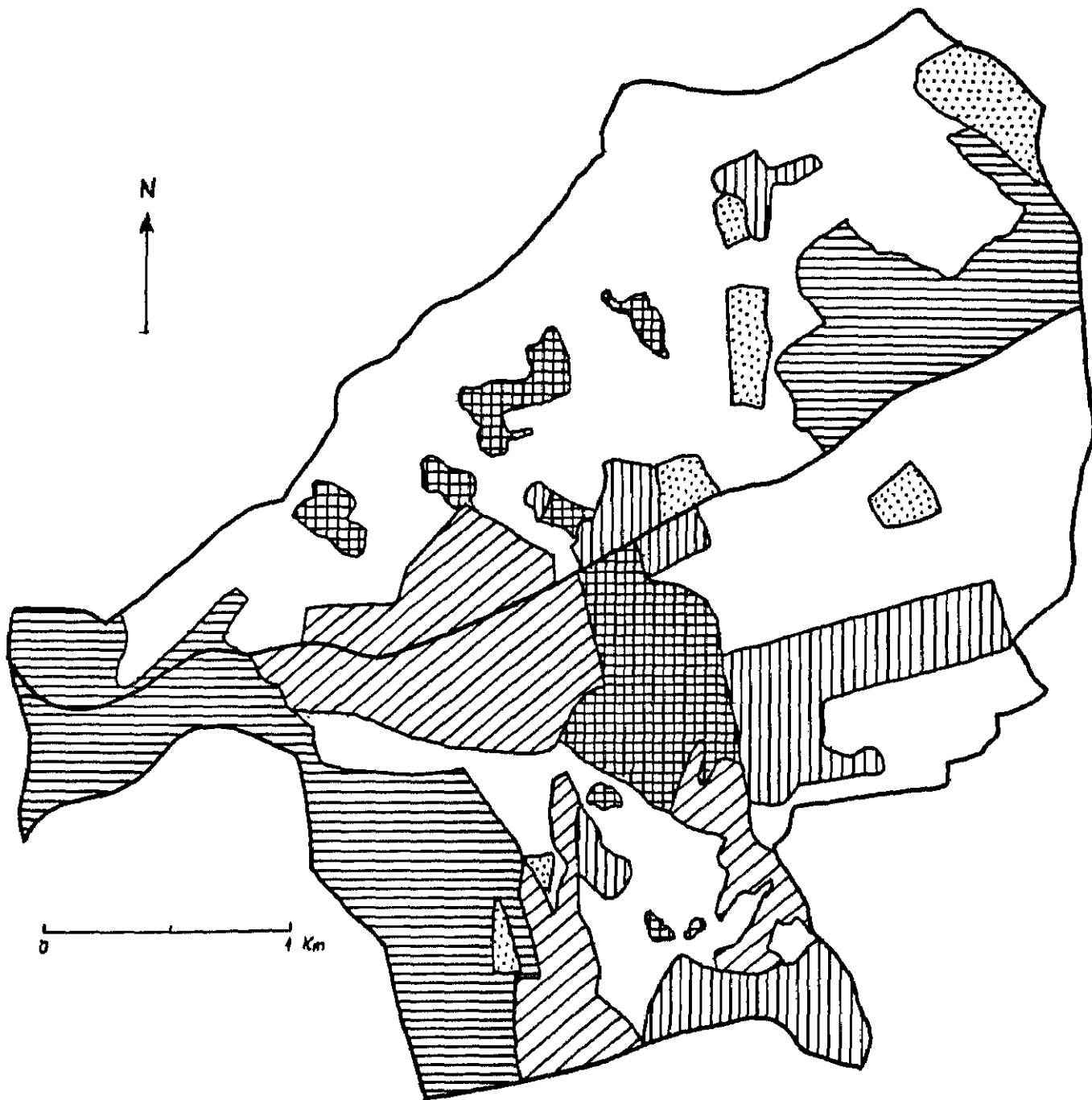
pone de manifiesto la existencia y el desarrollo de unos determinados procesos antes de 1970, que luego desaparecen, mientras otros sólo acontecen en épocas posteriores, existiendo algunos más que progresan durante todo el periodo desde 1950 hasta 1989. En cualquier caso, siempre vamos a encontrar perfectamente diferenciados los cambios que sufren las áreas ocupadas y las que se mantienen libres y, dentro de cada una de ellas, la incidencia que representa el nivel de calidad.

La dinámica de la periferia noroeste entre 1950 y 1970 se concreta espacialmente en una diversificación y discontinuidad de las áreas ocupadas que resultan fundamentalmente del desarrollo de los siguientes procesos (fig. 29):

- La lenta consolidación y creciente densificación de las antiguas colonias unifamiliares. Este proceso, un tanto contradictorio, se explica porque aunque la construcción sigue rellenoando lentamente las parcelas vacantes, la ocupación se realiza mediante la introducción de nuevas formas de construcción que elevan localmente la densidad, ya que son los años en que se edifica en los patios interiores y se levantan edificios colectivos, a la vez que aparecen los primeros conjuntos de chalés adosados.

Esta situación afecta sobre todo a las colonias de Peña Grande y Valdeconejos, pero también es aplicable, aunque con menor proporción, a los antiguos núcleos del Quemadero-Belmonte y Peña Chica, en donde se construyen numerosos habitáculos en los patios y algunas nuevas viviendas de tipo rural que enlazan con las de mayor deficiencia de la Veguilla.

- La expansión de la edificación de calidad con diversificación tipológica desde 1960, afecta a los espacios que en 1950 ya pertenecían a grandes inmobiliarias o a



Procesos







-  Lenta consolidación y creciente densificación en las colonias unifamiliares.
-  Expansión y diversificación de la edificación en las ciudades satélites
-  Creación de conjuntos residenciales colectivos de escasa y mediana calidad apoyados en la infraestructura rural.
-  Nuevas instalaciones de viviendas marginales
-  Establecimiento de equipamiento y servicios de carácter urbano
-  Espacios vacíos en proceso, o sin urbanizar

FIG. 29.- Dinámica de la Periferia Noroeste entre 1950 y 1970

Elaboración propia

los espacios sobre los que éstas han ampliado su propiedad. En ellos, se crean y desarrollan nuevas áreas residenciales con un elevado grado de la calidad en la urbanización y en la edificación, manteniéndose un continuo proceso de expansión que va acompañado, desde 1960, de la diversificación en las formas de construcción. Son las ciudades satélites de Puerta de Hierro-Fuentealarreina y Mirasierra las que presentan esta condición en 1970.

- La creación de conjuntos residenciales colectivos, de escasa y mediana calidad, sobre algunos de los espacios que en 1950 estaban vacíos y conservaban su estructura rural. En ellos se produce una fuerte presión por parte de los nuevos agentes urbanos, las empresas inmobiliarias, que edificarán estos conjuntos residenciales apoyados en la infraestructura rural, para que una clase social modesta, de escaso poder adquisitivo y poco exigente, que verá durante años como las promesas de comunicación, urbanización y equipamiento se alargan en el tiempo. Estas circunstancias se desarrollan intensamente en el sector de Lacoma, Valdezarza y el Pilar, y se reflejan en 1970 en una tipología edificatoria densa y de escasa calidad, que concentra a la gran masa de inmigrantes poco cualificados.

- Las nuevas instalaciones de viviendas marginales se desarrollan en los espacios vacantes que no sufren aún, la presión anterior. Los mecanismos de producción originan instalaciones de infraviviendas en parcelaciones discontinuas que reúnen los mayores déficits en su infraestructura interna y en la estructura viaria de conexión con el entorno. Es la situación que afecta a los terrenos de la Veguilla, entre la colonia de Peña Grande y la Vereda de Ganapanes, que sirve de límite oriental a la actuación de José Banús, y la que aparece en los espacios más periféricos y aislados al crearse el barrio del Porvenir, la Argentina, Valdeyeros, Valdetomelloso y la Cruz del Cura. Son viviendas que se levantan de forma ilegal y que hoy,

excepto en los tres últimos núcleos, han desaparecido por efecto de la remodelación quedando como testimonio de su desarrollo los planos y fotos aéreas de aquellos años, el Censo de viviendas y edificios de 1970 y la población realojada en los nuevos bloques o chalés adosados creados para tal fin.

- El establecimiento de servicios de carácter urbano supone una transformación que afecta a superficies reducidas y separadas entre sí, en las que se construyen servicios sanitarios, educativos, deportivos de carácter extrazonal. Sin embargo, una vez creados contribuyen a acelerar el cambio del espacio inmediato al generar una mejora de la red viaria y de los transportes que los comunican con otras zonas de la ciudad. Entre ellos, destaca por su incidencia la Clínica de Puerta de Hierro promovida por el I.N.S., ya que otros centros como la Clínica de López Ibor, el Hospital Alemán o los colegios de Montealto y de los Sagrados Corazones de carácter privado, tienen menos repercusión en la ciudad y en la dinámica del espacio objeto de estudio.

Por último, conviene destacar la posición que tienen y el papel que desempeñan los espacio vacíos en 1970, puesto que su permanencia entre los barrios construidos contribuye al aislamiento de éstos, a la par que se benefician de una importante revalorización, especialmente aquellos que han sido adquiridos por alguna inmobiliaria y están siendo urbanizados, como sucede en las proximidades de la carretera de la Playa con los terrenos de la Inmobiliaria Peña Grande S.A. y José Banús S.A.

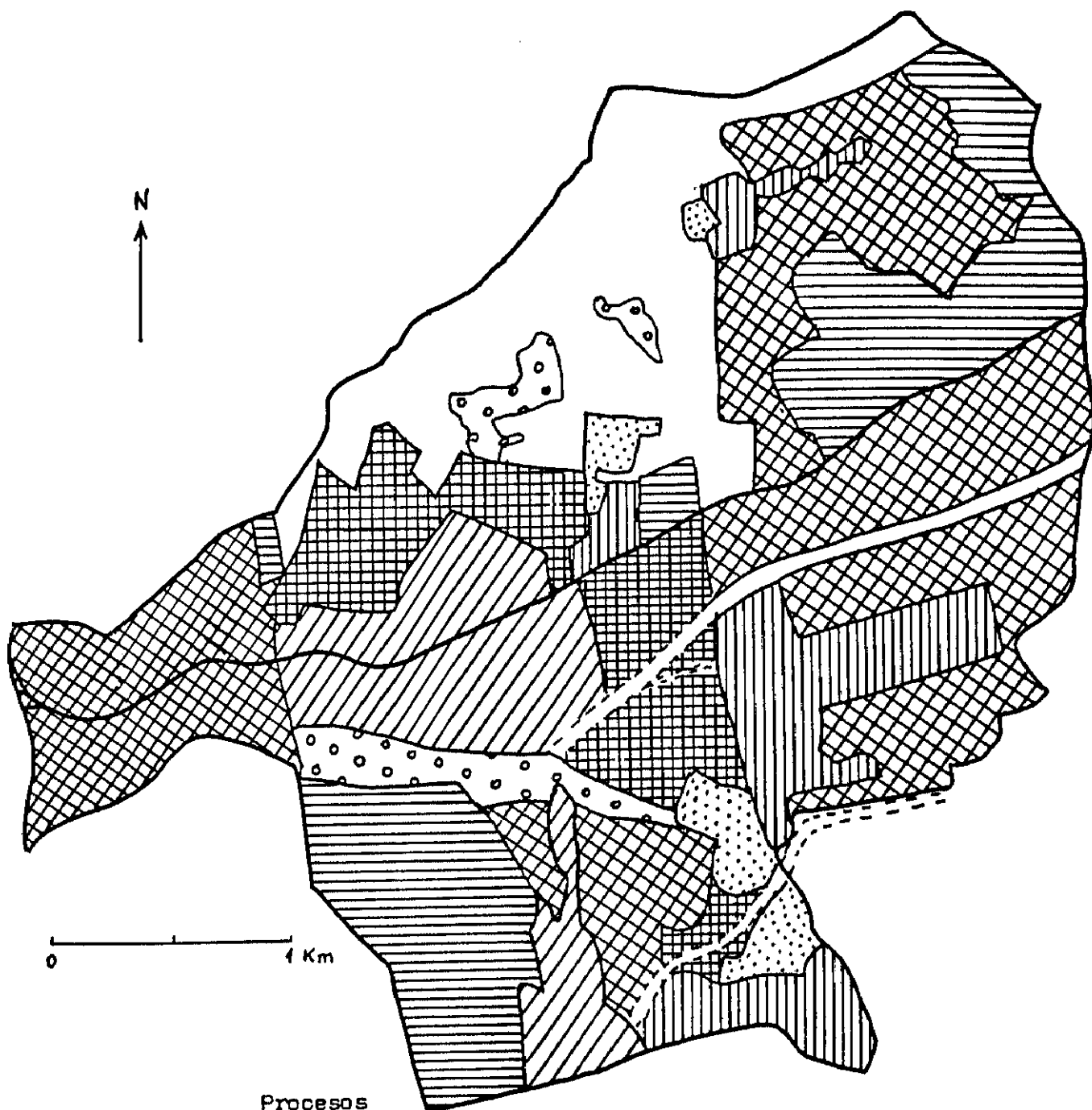
A partir de la situación existente en 1970 se producen nuevos cambios en la configuración del espacio vinculados, en gran parte, a la intensa ocupación del suelo vacante, pero, sin duda también, a las transformaciones

experimentadas por los sectores que tienen un elevado grado de consolidación. La organización y la morfología urbanas actuales son el resultado de los siguientes procesos (fig. 30):

- El mantenimiento de los caracteres iniciales en la urbanización y en la construcción. Esta situación se produce en aquellos sectores relativamente consolidados que no sufren cambios significativos después de 1970, aunque continúe la actividad promotora hasta rellenar los solares vacantes. Son zonas cuyo control está en manos de importantes empresas inmobiliarias interesadas en mantener la calidad de la promoción por sus beneficios económicos, pero que también se ven obligadas a ello por lo propios vecinos que presionan para reafirmar dicha calidad y para evitar el proceso de densificación de las parcelas vacías.

El mejor ejemplo lo constituye la ciudad de Puerta de Hierro tanto en su sector más primitivo como en el área de Fuentelarreína, ocupada discontinuamente en 1970. Mirasierra, por su parte, presenta un proceso algo más ambiguo, como consecuencia, posiblemente, de las mayores modificaciones e imprecisiones en sus ordenanzas y del cambio en los modos de producción de la Inmobiliaria Juban S.A. y Comercial Mirasierra S.A. desde 1970.

De cualquier modo, las zonas unifamiliares de ambos espacios, cada día encuentran mayores problemas para mantener su aislamiento y escapar al proceso de densificación de su entorno. Así, por ejemplo, se ven sometidas cotidianamente a una intensa circulación de vehículos de paso hacia la ciudad que generan una relativa, pero progresiva, disminución de su calidad ambiental, que se acentúa por el propio tamaño de las calles que no fueron previstas para dicho tráfico.



Procesos








-  Espacios sin cambios significativos
-  Zonas residenciales de mediana y escasa calidad que mejoran su entorno urbano
-  Zonas de renovación y sustitución con permanencia de viviendas marginales
-  Espacios deteriorados afectados por planes de remodelación
-  Areas residenciales de mediana y gran calidad consolidadas después de 1970
-  Nuevos espacios residenciales con remodelación de pequeños núcleos marginales
-  Sin urbanizar con núcleos de infraviviendas y chabolas

FIG. 30.- Procesos de transformación urbana entre 1970 y 1989

Elaboración propia

- La relativa mejora del entorno urbano en los polígonos unitarios de edificios colectivos de escasa calidad. En estos conjuntos -Lacoma, Valdezarza, el Pilar- la situación actual es el resultado de un proceso desarrollado en fases claramente diferenciadas. En los años setenta comienza un rápido deterioro de la edificación a la par que se organiza un importante movimiento vecinal que reivindica servicios y equipamiento. Y todo ello culmina en los años ochenta con la mejora del entorno urbano mediante la inversión de reducidos recursos.

Hoy esos progresos se muestran en el asfaltado de la red viaria, en un escaso equipamiento de juegos dispuesto en los espacios libres, en reducidos jardines y en la creación de algunas zonas de equipamiento deportivo y cultural que suponen, sencillamente, la ejecución de algunos de los servicios previstos en los planes.

Paralelamente, los vecinos de manera comunitaria y particular, han procedido a reformar y a mejorar los edificios y las viviendas. Se arreglan los portales y las escaleras, se incorpora la carpintería de aluminio, se cierran terrazas, etc. Son los espacios que tienen las mayores densidades y en los que pesa de forma notable las deficiencias iniciales de urbanización y construcción.

- La renovación y sustitución de las formas de construcción en las colonias unifamiliares de Peña Grande y Valdeconejos. El desarrollo de esta nueva situación está en función de la revalorización de estos espacios tanto por su localización respecto a las nuevas áreas construidas y respecto a la Ciudad de Puerta de Hierro-Fuentelarreina, como por las expectativas creadas por el planeamiento que mantiene la calificación unifamiliar, por un control más firme de las formas de construcción por parte de la Administración y por la intervención de los agentes inmobiliarios que se centran en la edificación de conjuntos de

chalés adosados de alto standing, a pesar de que las condiciones de la red viaria y del entorno inmediato, especialmente en los bordes norte y sur de Peña Grande, son muy deficientes.

En el momento actual son espacios que han perdido, en gran parte, los caracteres de marginalidad que los identificaban en 1970 y muestran una gran diversidad morfológica en la que están en contacto los nuevos chalés adosados con viviendas de tipo rural fuertemente deterioradas o reformadas, con antiguos chalés, con edificios colectivos e incluso, con algunas chabolas en los bordes.

Por otra parte, según se mejora la construcción se asiste a una lenta transformación de la red viaria y se está a la espera de que se realice el Proyecto de Urbanización del arroyo de los Pinos (antes Canalejas), previsto en el Plan General de 1985, que lo dotaría de servicios y equipamiento y erradicaría las áreas marginales.

- El deterioro y los planes de remodelación de los antiguos espacios del Quemadero-Belmonte y sur de Peña Chica. Estas barriadas han experimentado, simultáneamente, un deterioro de sus viviendas, antiguas, de mala calidad y sin los servicios mínimos, unas pequeñas reformas de las mismas cuando el propietario o alquilado dispone de recursos necesarios, y una mejora de la infraestructura general, asfaltado, alumbrado ... promovida por el Ayuntamiento durante los años setenta-ochenta, al igual que ha hecho en muchos de los otros núcleos marginales de la periferia madrileña.

Pero, por otra parte, están sometidas en la actualidad a unos Planes Parciales de Reforma Interior que prevén su erradicación para remodelar el espacio y crear nuevas viviendas unifamiliares. La oposición de los vecinos afectados por la expropiación es noticia que está en la

calle en los momentos de finalizar este trabajo de investigación.

- La creación y consolidación de nuevas áreas urbanas de mediana y gran calidad sobre las grandes superficies vacantes en 1970. Este proceso es resultado de la continuación de la edificación en áreas planificadas e iniciadas anteriormente, como por ejemplo Fuentelarreina y Mirasierra, y de la revalorización de los espacios intersticiales en el sur del arroyo de Canalejas y en torno al barrio del Pilar, en donde la construcción desborda los límites orientales establecidos para este estudio.

Su desarrollo muestra menor complejidad interna que las restantes áreas de nueva construcción y hoy se presentan, junto al Centro Comercial de la Vaguada, como los espacios que mejor exponen las características urbanas de identificación de la periferia noroeste.

- El establecimiento de nuevas áreas residenciales con remodelación de núcleos marginales que concierne a las numerosas viviendas de la Veguilla-Peña Chica y a los sectores más aislados del norte de Peña Grande (el Porvenir, la Argentina) y del borde oriental de la Ciudad de los Poetas.

La construcción de estos nuevos conjuntos residenciales, sobre espacios salpicados de parcelaciones ilegales creadas entre 1950 y 1970, origina los mayores cambios de la morfología urbana, al transformar las viviendas bajas de escasísima calidad y afectadas durante los 70 de un intenso proceso de deterioro en los aspectos formales de la construcción y en los de su entorno, en áreas de bloques de calidad semejante a las zonas anteriores.

Este proceso se manifiesta hoy en ámbitos que tienen un estado de consolidación incompleto, bien porque

no han sido ocupados por la edificación todos los solares planificados, bien porque permanecen espacios intermedios sin remodelar o falta el equipamiento programado.

- Finalmente, hay que señalar la existencia de superficies significativas que continúan sin urbanizar y en las que los núcleos de infraviviendas y chabolas encuentran su ubicación. Su localización se circunscribe a los espacios más periféricos, sobre los cuales el Plan General de 1985 ya tiene previsto el remate de la ciudad, para enlazar Mirasierra con Fuentehierro, y al borde sur de la colonia de Peña Grande, cuya urbanización sigue pendiente y corresponde, en gran parte, a los espacios sobre los que discurre el cierre de la M-30 por el norte.

CONSIDERACIONES FINALES

Parece obligado en todo trabajo de investigación enunciar unas consideraciones finales o conclusiones que insistan y subrayen las ideas que se han perfilado en el desarrollo del mismo.

Estas consideraciones pueden establecerse, en este trabajo de investigación que presentamos como Tesis Doctoral, a tres niveles. Uno relacionado con las fuentes utilizadas o utilizables. Otro vinculado a la metodología y a la estructuración del estudio. Y un tercero, concerniente al propio objeto de estudio, en este caso, el proceso urbano de un sector de la periferia madrileña y los factores que intervienen en el mismo.

A nivel de las fuentes ya se han expuesto los problemas que se han encontrado en su utilización y en su combinación, quizás habría que insistir en un hecho suficientemente conocido por todo investigador cual es la dificultad de acceder a la documentación original. Este aspecto nos parece del mayor interés porque nos ha resultado evidente que la investigación de cualquier elemento y sus causas queda condicionado muy especialmente por las fuentes que pueden utilizarse, y son muy pocos los organismos que facilitan información de manera generosa.

En nuestro caso particular el acceso a las fuentes ha dependido en unas ocasiones del talante de las personas que controlan la documentación, en otras, de la presentación directa o mediante el aval de un escrito en el que se solicita la información y se justifica su finalidad, y en otras más, con una repercusión importantísima para la elaboración del trabajo, de conocer a una persona que trabaje en

dicho organismo y sirve de enlace con las que controlan la información.

De tal modo estas situaciones han influido en el trabajo que, por ejemplo, el estudio de las formas de producción solamente pudo ser elaborado, estudiado, comprendido y sistematizado tras acceder a la información del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, hecho que fue intentado infructuosamente en varias ocasiones y que finalmente fue posible a través de una persona conocida.

La importancia de los datos obtenidos es obvia. Este apartado de la investigación, las formas de producción, era uno de los aspectos que más atraía nuestra atención, pero solamente se planteó como capítulo de estudio cuando se tuvieron los datos y ello por un hecho muy simple, hasta entonces, todo se reducía a meras intuiciones o suposiciones que tenían ser expuestas al no contarse con una base sólida y constatable.

Un ejemplo más negativo lo constituyen los inútiles intentos por acceder a la información contenida en el Censo de población, edificios y viviendas de 1980, aunque fuera a niveles de sección censal. Esta situación ha implicado a nuestro entender, una cierta laguna en el desarrollo del tema que se ha intentado subsanar mediante la información proporcionada por otras fuentes.

Un segundo aspecto sobre el que podemos establecer algunas consideraciones finales es el referido al uso de las fuentes, a su conexión y a la estructuración final del trabajo.

Todos estos episodios quedan claramente condicionados por los objetivos que se intentan alcanzar, sin embargo, no hay que olvidar que en el proceso investigador estos objetivos, hechos y factores se perfilan a lo largo del mismo

según se avanza en el conocimiento del tema puesto que la situación inicial implica, casi siempre, un desconocimiento que afecta no sólo al objeto del estudio, sino también a cuáles son las fuentes que mejor sirven para su alcance y a cuál es la aportación concreta de cada una de ellas.

Así, al utilizar una fuente por primera vez se cae fácilmente en el acaparamiento de datos, ya que todos parecen importantes, y en la elaboración de todas las posibilidades probables y, sólo tras varios intentos y la crítica de personas que dirijan y aconsejen sobre ello, se llega a seleccionar el método que parece más adecuado.

Por otra parte, esta selección queda condicionada, en cierto modo, por las restantes fuentes, ya que en cuanto que cada una de ellas ayuda a describir, explicar y demostrar aspectos de matiz diferente, es fundamental conseguir la mejor coordinación posible para comprender su relación.

Por último, cuando ya parece que se tienen suficientes datos para trabajar y explicar el tema elegido y se avanza en su estructuración con vistas a desarrollar una exposición clara, casi siempre aparecen lagunas temporales, espaciales o explicativas que frenan las interpretaciones que intentamos dar a los hechos que ya conocemos y nos parecen los más reveladores de la situación investigada.

La solución a todos estos problemas ha exigido un esfuerzo de estructuración, tanto de los conocimientos teóricos que inicialmente dábamos por conocidos, como del conocimiento de la ciudad en su conjunto y de sus formas de producción, que ha condicionado sucesivamente la manera de abordar el tema.

De esta manera se pasó a establecer las partes en que el estudio se iba a diferenciar y a analizarlas detalladamente, y aunque en el pensamiento estaba presente el

no querer caer en el análisis aislado e inconexo, puesto que vemos la interrelación existente en el espacio, no sabemos si para el lector queda totalmente de manifiesto el nivel de conexión y relación deseado. Esta situación que preocupa de manera importante, se deriva, a nuestro entender, de la propia dinámica investigadora en la cual una persona se mete en el tema y profundiza en él hasta perder, en cierto modo, la perspectiva de las personas ajenas al mismo y da por sentados y conocidos aspectos que, por ello, pueden quedar insuficientemente explicados.

El tercer nivel para establecer conclusiones o consideraciones finales deriva del propio conocimiento del tema de estudio y de la constatación del nivel alcanzado en los objetivos propuestos.

Ya se han indicado algunas conclusiones a lo largo del trabajo y se han señalado los procesos urbanos más destacados a través del tiempo diferenciándolos en dos períodos, separados por el hecho administrativo de la anexión. También se han precisado en cada uno de ellos las etapas más convenientes para realizar las diversas circunstancias y hechos observados en el interior del espacio. Quizás sea oportuno en este momento, resaltar especialmente los aspectos que reflejan la particularidad de la periferia noroeste en el conjunto de la ciudad de Madrid.

En sus aspectos generales, el crecimiento experimentado desde principios del siglo difiere poco del acaecido en el resto de la periferia, si bien cabe recordar que su localización, alejada de los núcleos rurales, en una posición intersticial entre las carreteras de El Pardo y de Colmenar, hará más lento el proceso.

Su ocupación inicial, en los años veinte, en relación con los caminos vecinales y en función de la población atraída por Madrid, se realiza mediante parcelaciones par-

ticulares y con unas formas de edificación simples y primarias, sin que exista una transferencia de los modos de producción más complejos hasta después de aprobarse en 1946, el Plan General de Ordenación Urbana. Desde entonces, pero especialmente desde 1950, tras la anexión, la ocupación se acelera hasta rellenar la mayor parte del espacio estudiado mediante una producción urbana realizada a saltos y con niveles muy diversos de calidad, generadores de una notable segregación espacial.

En la base de esta ocupación y de la organización urbana actual se halla la actuación de los agentes privados de suelo urbano y de la Administración.

Los promotores que controlan efectivamente la producción urbana son las empresas inmobiliarias. Los propietarios rurales no tienen poder suficiente para perfilar el futuro urbano y en ello es decisivo el sistema rústico de la propiedad, caracterizado por pequeñas posesiones que presentan una gran dispersión parcelaria, excepto en los terrenos de Chamartín de la Rosa, cuyo propietario, la Compañía de Jesús, no intervendrá directamente en el proceso. Su papel se limita a retener el suelo hasta 1960.

Por su parte, la burguesía madrileña que invierte en la periferia desde principios de siglo, restringe su actuación preferentemente al sector de Peña Grande, en donde la adquisición de parcelas colindantes le permiten la organización de la colonia homónima.

Así pues, las empresas inmobiliarias, cuando comienzan a consolidarse, encuentran en este espacio condiciones que favorecen su inversión, sobre todo desde el momento en que el suelo es calificado como edificable, en algunos sectores, por el Plan General de 1946.

Su actuación la centran en principio en el control del suelo y más tarde en la promoción directa de viviendas o en la organización de la producción inmobiliaria, al condicionar la intervención de otros agentes mediante la retención del suelo. Este control y el apoyo o la permisividad de la Administración explica definitivamente su capacidad para estructurar más del 70% del total.

Otro aspecto esclarecedor para comprender las formas del crecimiento urbano es la exclusiva intervención de la actuación privada ya que ésta, interesada fundamentalmente en la producción de viviendas de mediana o gran calidad, a pesar de la fuerte demanda de escasa solvencia, se ocupa de crear mejores espacios urbanos que los desarrollados por la intervención pública y sólo construirá conjuntos de inferior calidad cuando se vea favorecida notablemente con créditos, ventajas fiscales y un escaso control oficial.

La intervención oficial ha adquirido mayor protagonismo en los ochenta, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, al incidir de manera más efectiva los proyectos diseñados para la organización del espacio en el Plan General de 1985 que intenta resolver los problemas de desconexión de los conjuntos creados en épocas anteriores.

Los resultados de estas actuaciones configuran finalmente un paisaje urbano de calidad en el que el exclusivo uso residencial, junto con el Centro Comercial de la Vaguada, identifican a este sector de la periferia como privilegiado.

No obstante, en el desarrollo del trabajo ya se ha visto cómo esta concepción no corresponde ni a todo el espacio ni a todas las etapas de su evolución. Inicialmente considerado como muy periférico y alejado, fue ocupado por edificaciones marginales a pesar de los intentos de algunos promotores por crear colonias de veraneo.

Más tarde, entre 1945 y 1970, la intervención inicial de los nuevos promotores del suelo origina, simultáneamente, la creación de los sectores urbanos de mayor calidad y de los conjuntos más deficientes de viviendas. Y sólo a partir de la última fecha, la actuación adquiere mayor homogeneidad en la intensa producción desarrollada, dentro de un nivel de calidad medio y medio alto, lo cual consagra la concepción mencionada con anterioridad.

Los intereses y decisiones que dirigen cada uno de estos estadios están relacionados en principio con las necesidades que tiene la ciudad de viviendas y más tarde, de centros comerciales. Pero más recientemente, en su configuración interna, también pesan las necesidades de la población residente que han llevado a tomar medidas de realojamiento y de equipamiento del entorno urbano, de acuerdo con la política urbana adoptada para mejorar, en general, toda la ciudad, sin que de momento la atención prestada haya subsanado la totalidad de los déficits existentes.

De este modo, los elementos que caracterizan a la periferia noroeste son una trama urbana reciente, de buena calidad en grandes superficies, interrumpida por el trazado rústico que se mantiene especialmente en sus principales caminos -el del Río, Peña Grande, Valdeconejos o la Vereda de Ganapanes- algunos de ellos transformados en avenidas de mayor entidad -carretera de la Playa-.

Por otra parte, permanecen las primeras vías urbanas, calles estrechas y mal cuidadas, trazadas en aquellas parcelaciones y colonias que obtuvieron licencia en los años 20 y 30 -José Fontanes, Antonio Reig ...-.

La edificación muestra una gran riqueza morfológica resultado de las variables de calidad y de las tipologías de construcción. Así existen áreas de viviendas unifamiliares de gran calidad, de las mayores de la periferia madri-

leña, frente a las infraviviendas rurales y chabolas, sin embargo la entidad espacial que alcanzan las primeras, unidas a las de nivel medio y a la prpgressiva sustitución que afecta a las segundas desde 1980 hace prever que en un período relativamente breve las áreas de edificación unifamiliar reunirán condiciones muy aceptables a las que sólo tendrá acceso una clase social de elevada solvencia.

En las áreas de edificación colectiva, la situación y el proceso de calidad es semejante, sin embargo, es fácil suponer que los procesos de sustitución y renovación serán mucho más lentos por los mayores problemas que general la expropiación y el realojamiento de una población muy numerosa. En cualquier caso, las áreas más inferiores agrupan a un elevado número de población, pero cubren superficies relativamente reducidas para incidir de forma esencial en la apreciación global del espacio.

Por último, es obligado mencionar la trascendencia que ha tenido para el noroeste la creación del Centro Comercial de la Vaguada. Por una parte, porque su desarrollo al servicio de la ciudad ha hecho que sirva de referencia de esta zona ante gran parte de la población madrileña y por otra, porque su consolidación mediante establecimientos que denotan cierto nivel de calidad, frente a los locales comerciales de carácter masivo, más las grandes avenidas que permiten el acceso, han favorecido la idea de que el conjunto de la periferia noroeste es un espacio urbano bastante bien equipado.

BIBLIOGRAFIA

La bibliografía que se reseña a continuación, es una selección de la consultada en el transcurso de este trabajo. Su ordenación se ha realizado diferenciando dos apartados. El primero, recoge por orden alfabético la bibliografía citada en el texto. El segundo, es una breve recopilación de aquellas obras, que sin estar citadas, han sido de gran utilidad para su desarrollo, unas por su información, las más por su enseñanza metodológica respecto al tratamiento de las fuentes y al establecimiento de las interrelaciones que explican la realidad.

BIBLIOGRAFIA CITADA

- ABELLAN GARCIA, A. "Estructura por sexo y edad de los distritos de Madrid". Madrid. Estudios Geográficos 144. 1976. pp. 303-317.
- AGRUPACION VECINAL "LA VAGUADA ES NUESTRA". "La lucha de un barrio contra la especulación". Madrid. Ed. de la Torre. 1977. 44 p.
- ALARCON CABO, J.M. "Barrio del Pilar: Por qué exigimos la Vaguada", en Revista Vecindario 5-1-78. pp. 12-13.
- ARANDA, P.; GARCIA CASCALES, J.; CASUSO, J. y NUNEZ GRANES, P. "Plan General de Extensión". Ayuntamiento de Madrid. Imprenta Municipal. 1926. 124 p.
- ARIAS, F.; GAGO, V. y LACACI, C. "Crecimiento de Madrid". Publicaciones de alumnos de la Escuela superior de Arquitectura. Madrid. Mayo 1976. pp. 9-37.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. "Información sobre la ciudad". Madrid. Imprenta Municipal, 1929. 192 pp.
- "Anteproyecto de extensión de la capital". Aprobado en el pleno en sesión celebrada el 23 de Julio de 1941. Madrid. A.V.S. (43 - 170 - 9).
- Servicios Técnicos. "El problema de los suburbios de Madrid. Orientación y plan para su solución". Madrid. Artes Gráficas Municipales. 1944. 45 p.

AYUNTAMIENTO DE MADRID. "Ordenanzas de la edificación correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid". Madrid. COAM. 1946. 298 p. más planos.

---- "Indice de valores. Arbitrios de solares y sus incrementos 1921-1954." Madrid. Artes Gráficas Municipales. 1954.

---- Resumen Estadístico de 1956.

---- "Indice de valores. Arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos. Años 1964-1966." Madrid. Artes Gráficas Municipales. 1966.

---- "Ordenanzas municipales sobre uso del suelo y la edificación en el término municipal de Madrid." 1972.

---- "Indice de valores. Arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos. Años 1967-1975." Madrid. Artes Gráficas Municipales. 1.975.

---- Padrón Municipal de 1977 y 1986.

---- "Reglas para la aplicación del índice municipal de valores de los terrenos. Trienio 1976-1978." Madrid.

---- "Criterios y objetivos para revisar el Plan General del Municipio de Madrid." Madrid. Temas Urbanos nº 1. 1981. 60 p.

---- "El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión". Madrid. Temas Urbanos nº 3. 1981. 76 p.

---- "Madrid, Urbanismo y Gestión Municipal 1920-1940." Madrid. 1984. 305 p.

AYUTAMIENTO DE MADRID. Area de Urbanismo e infraestructuras (A.U.I.). "Propuesta del A.U.I. para la erradicación del chabolismo gitano." Madrid. 1984. 77 p.

---- "Historia de Chamartín de la Rosa", por DIEZ de BALDEON, A. y LOPEZ, F. 1985. 273 pp.

A.A.V.V. "El futuro Madrid". IEAL. 1945.

---- "Madrid, 1964. Evolución demográfica, desarrollo urbanístico, demográfico y servicios". Madrid. IEAL. 1964. 560 p.

---- "El análisis interdisciplinar del crecimiento urbano". Madrid. IEAL. 1976. 501 p.

---- "La política de la vivienda". Madrid. Ayuso. 1977. 176 p.

---- "Población madrileña, una década de cambio (1970-1980)". Monografía Rev. Alfoz nº 7/8. 1984. pp. 19-50.

---- "Vivienda pública y desarrollo urbano. Remodelación de barrios". Monografía Rev. Alfoz nº 39. 1987. pp. 21-74.

---- "Plan General de Madrid. ¿Alternativa para afrontar la crisis?". Monografía Rev. Alfoz nº 18/19. 1985. pp. 19-50.

---- "El boom inmobiliario madrileño: Precios altos para rentas bajas". Monografía Rev. Alfoz nº 46. 1987. pp. 19-105

---- "Que vienen el Plan". Monografía Rev. Alfoz nº 52. 1988. pp. 19-113.

- A.A.V.V. "La línea del suelo". Monografía Rev. Alfoz nº 64.
1989. pp. 17-98.
- "Curso de Urbanismo de Areas Comerciales." COAM. 1989.
190 p.
- BASTIE, J. y DEZERT, B. "L'espace urbain". París. Ed.
Masson. 1980. 384 p.
- BENITO ARRANZ, J. "Leganés, un municipio suburbano de
Madrid". Madrid. Estudios Geográficos nº 84-85. 1961.
pp. 527-574.
- BIDAGOR LASARTE, P. "Situación general del urbanismo en
España (1939-1964)". Madrid. Revista de Arquitectura
nº 62. 1964. pp. 3-31.
- BOSQUE MAUREL, J.; CEBRIAN DE MIGUEL, J.A. y BOSQUE SENDRA,
J. "Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-
1981). Pamplona. VII Coloquio de Geografía. 1981. AGE.
1983. Tomo II pp. 323-332.
- BRANDIS, D.; GARCIA BALLESTEROS, A. y RIO, I. del. "La
dinámica de la población de Madrid (1940-1970)".
Madrid. Boletín de la Real Sociedad Geográfica, tomo
CXII, parte I. 1976. pp. 61-76.
- BRANDIS, D. "El paisaje residencial en Madrid". Madrid.
M.O.P.U. 1983. 342 p.
- "Dinámica urbana en el municipio de Madrid entre 1975
y 1986", en Treballs de la Societat Catalana de Geo-
grafía nº 15. 1988. pp. 157-188.
- BRAVO, C.; CONTRERAS, P. y otros. "Cooperativa de viviendas
Peña Chica". Madrid. Revista de Arquitecturas nº 226.
1980. pp. 52.

- BRAVO, C; CONTRERAS, P. y otros. "Arquitectura Española. Cooperativa de viviendas Peña Chica c/ La Bañeza." Madrid. Revista de Arquitectura nº 237. 1982. pp. 23-29.
- BUSQUETS GRAU, J. "Política de la vivienda versus urbanización marginal". Madrid. Ciudad y Territorio 1/1976. pp. 9-28.
- CABO ALONSO, A. "Valor de la inmigración madrileña". Madrid. Estudios Geográficos nº 84-85. pp. 353-374.
- CANOSA ZAMORA, E. y RODRIGUEZ CHUMILLAS, I. "Urbanización marginal en la periferia noroeste de Madrid". Madrid. Ciudad y Territorio 4, 1983, nº 66. pp. 11-41.
- CAPEL, H. "Capitalismo y morfología urbana en España". Barcelona. Los Libros de la Frontera. 1975. 142 p.
- CASTELLS, M. "Ciudad, democracia y socialismo. La experiencia de las Asociaciones de Vecinos de Madrid". Madrid. Siglo XXI. 1977. 249 pp.
- CENTRO DE ESTUDIOS TERRITORIALES Y AMBIENTALES (CETA). "Informe sobre política de la vivienda". Madrid. COPLACO. 1978. 106 p. más anexo.
- CENSO DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS de 1970.
- COMISARIA GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID. "Ordenación General de Suburbios". Madrid. Revista Gran Madrid nº 1. 1947. pp. 25-32.
- "Disposiciones legislativas dictadas para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores." Madrid. Ministerio de la Gobernación. 1948.

COMISARIA GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID. "Planeamiento urbanístico de Madrid". Madrid. 1951. 68 p.

---- "Plan General de Ordenación de Madrid. Transportes y Poblados Satélites". Revista Gran Madrid nº 20. 1957. pp 3-7.

---- "Plan de Absorción de chabolas". Esquema de programación (Ministerio de la Vivienda). Julio 1961.

COMITE DE REFORMA, RECONSTRUCCION Y SANEAMIENTO DE MADRID. "Esquema y bases para el desarrollo del Plan Regional de Madrid". 1939.

COMUNIDAD DE MADRID. "Medidas sobre política del suelo". 1989. 128 p.

COPLACO. "Los Censos Generales de 1970". 1977.

---- "Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial Metropolitano de Madrid". 1975. 163 p.

---- "P.A.I. del Noroeste, zonas 1 y 2." 1979. 10 tomos.

CHALINE, C. "La dinámica urbana". Madrid. IEAL. 1981. 218 p.

DATIN Consultores Inmobiliarios. "Información del mercado Inmobiliario en Madrid. Estudio de la oferta inmobiliaria y del Censo de edificios en construcción". Año 1978. Actualizaciones 1980, 1982, 1984, 1986 y 1987.

DICCIONARIO. Diccionario Geográfico de España. Tomo 12. Madrid. Ediciones del Movimiento. 1960.

EQUIPOS DE ANALISIS REGIONAL Y URBANO (E.A.R.U.). Departamento de Estructura Económica de la Universidad Complutense. "Madrid 1939-1957: Notas para el análisis estructural de un crecimiento". COAM. Revista de Arquitectura nº 199. 1976. pp. 31-41.

ESCUADERO SOLANO, J. "Contornos y suburbios de Madrid: Hortaleza". Madrid. Estudios Geográficos nº 60. 1985. pp. 637-645.

ESPIAGO, F.J. y MAS, R. "El Centro Comercial AZCA. Madrid", en A.A.V.V. Urbanismo e Historia en el Mundo Hispano, Tomo II. Universidad Complutense de Madrid. 1985. pp. 1367-1385.

EZQUIAGA, J.M. "De la recuperación de la ciudad a la articulación del espacio metropolitano", en Rev. Alfoz nº 62/63. 1989. pp. 91-116.

FERNANDEZ DURAN, R. "Transporte, espacio y capital". Madrid. Ed. Nuestra Cultura. 1980. 480 p.

FERRATER RAMONEDA, J. de. "El arquitecto y el promotor de viviendas". Primera Semana de la Vivienda (5-10 de Junio de 1972). Madrid. COAM. 1973. pp. 137-199.

FLUIXA PAVIA, A. "Suelo y segregación social". En Escritos sobre la ciudad, contra toda afectación. Valencia. ETSA. 1975. pp. 22-31, y en la Revista Ciencia Urbana. Madrid. Mayo-Junio 1969.

FUNDACION FOESSA. "Informe sociológico sobre la situación social de Madrid." 1969.

- GARCIA BALLESTEROS, A.; BRANDIS, D. y RIO, I. del. "Los movimientos migratorios de la población de Madrid". Madrid. Rev. Internacional de Sociología nº 22. 1978. pp. 193-224.
- GARCIA BALLESTEROS, A. y REDONDO GONZALEZ, A. "El precio del suelo en las investigaciones de Geografía Urbana: problemática de las fuentes para su estudio en España". Pamplona, VII Coloquio de Geografía, 1981. pp. 361-365.
- GARCIA BALLESTEROS, A. "Transformaciones demográficas en la provincia de Madrid". Madrid. Estudios Geográficos nº 169. 1982. pp. 379-409.
- GARCIA HERRERA, L. y PULIDO MANAS, T. "Los procesos de crecimiento urbano en la periferia de Santa Cruz de Tenerife". Madrid. Ciudad y Territorio nº 3. 1982. pp. 25-44.
- GARCIA-PABLOS RIPOLL, J.M. "Formalizaciones e intervenciones arquitectónicas del planeamiento. El caso de Madrid". Madrid. Ciudad y Territorio nº 1. 1986. pp. 43-60.
- GARCIA BELLIDO, J. y GONZALEZ TAMARIT, L. "Para comprender la ciudad". Madrid. Ed. Nuestra Cultura. 1979. 190 pp.
- GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. "Revisión del Plan General de Ordenación del sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero". 1971.
- "Memoria de Gestión años 1981 y 1982". Ayuntamiento de Madrid. 1982 y 1984.
- GOMEZ MENDOZA, J. "Estructuras y estrategias comerciales urbanas en España". Madrid. Ciudad y Territorio nº 1. 1983. pp. 5-23.

GOMEZ DE MIGUEL, J.M. y ZORRILLA TORRAS, R. "Madrid y el boom inmobiliario". Madrid. Rev. Economistas nº 27. Colegio de Madrid. 1987. pp. 24-30.

GRANELLE, J.J. "Los precios del suelo en zonas urbanas". En El análisis interdisciplinar del crecimiento urbano. Madrid. IEAL. 1976. pp. 241-261.

GRANELLE, J.J. "Espace urbain et prix du sol". Paris. Ed. Masson. 1980. 384 p.

INMOBILIARIA JUBAN S.A. "Proyecto de la Ciudad Satélite de Mira-sierra. 1ª Fase de construcción". 1949.

INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO. "Las nuevas áreas residenciales en la formación de ciudad". Madrid. M.O.P.U. 1986. 174 p.

JUAREZ GALLEG0, M. "La Ventilla-Almenara: una barrio "marginado" al noroeste de Madrid". Madrid. Estudios Geográficos nº 162. 1981. pp. 51-82.

---- "Tetuán: un espacio urbano situado al noroeste de la zona centro de Madrid". Universidad Complutense de Madrid. Tesis Doctoral mecanografiada. 1987.

JUNTA DE RECONSTRUCCION DE MADRID. "Ordenación General de Madrid". Memoria con un plano, 16 fotos y 3 mapas entelados. 1942. Imprenta Vega. 35 pp.

LABORATORIO DE URBANISMO DE BARCELONA (L.U.B.). "Teoría y experiencia de la Urbanización Marginal", en LEWIS, D. y otros: El crecimiento de las ciudades. Barcelona. Ed. Gili. 1972. pp. 85-107.

- LEAL MALDONADO, J. "Crecimiento y decrecimiento de Madrid. Evolución de una crisis". Madrid. Rev. de Occidente nº 27-28. 1983. pp. 183-198.
- LEAL MALDONADO, J. y TOBIO SOLER, C. "El declive demográfico en Madrid". Madrid. Rev. de Economistas - Colegio de Madrid. Nº 27. 1987. pp. 20-23.
- LEIRA, E. "Algunas notas sobre el avance del Plan de Madrid". Madrid. Rev. Arquitectura nº 235. 1982. pp. 25-31.
- LEIRA, E.; GAGO, J. y SOLANA, I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento". Madrid. Ciudad y Territorio nº 2/3. 1976. pp. 43-66 y en "Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano". Ayuntamiento de Madrid. 1981. pp. 135-162.
- LOPEZ GOMEZ, A. "Los transportes urbanos en Madrid". Madrid. C.S.I.C. 1983. 314 p.
- LOPEZ DE LUCIO, R. "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid". Madrid. Ciudad y Territorio nº 2/3. 1976. pp. 153-158.
- "De la ciudad fragmentada y compacta a la disgregación espacial articulada". En Urbanismo e Historia Urbana en España. Madrid. Rev. de la Universidad Complutense. 1979. pp. 25-35.
- LOPEZ SALLABERRY, J.; ARANDA, P.; LORITE, J.; GARCIA CASCALES, J. y RODRIGUEZ, E. "Informe sobre la urbanización del Extrarradio". Madrid. 1922.
- LORITE, J. de. "Informe sobre el Plan General de Extensión de 1931". Ayuntamiento de Madrid. Artes Gráficas Municipales. 1932. 181 p.

LLORDEN MINAMBRES, M. "Un mecanismo de producción de suelo urbano. Las parcelaciones particulares. Su aplicación al caso concreto de Gijón". Madrid. Ciudad y Territorio nº 4. 1978. pp. 93-100.

MARTINEZ DE PISON, E. "El barrio de Cuatro Caminos". Madrid. Estudios Geográficos nº 95. 1964. pp. 193-253.

MAS HERNANDEZ, R. "El plano parcelario del sector nordeste del Ensanche de Madrid". Madrid. Ciudad y Territorio nº 2. 1978. pp. 25-48.

---- "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria del Extrarradio norte de Madrid". Madrid. Ciudad y Territorio nº 1. 1979. pp. 77-86.

MAS HERNANDEZ, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid". (Fuentes). Madrid. Rev. de la Universidad Complutense nº 115. 1979. pp. 549-556.

---- "El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid". Madrid. IEAL. 1982. 284 p.

---- "El Registro de la Propiedad y el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial", en A.A.V.V. Jornadas de Geografía y Urbanismo. Salamanca. Junta de Castilla y León. 1986. pp. 143-154.

---- "Dinámica actual de los barrios urbanos", en Ponencia presentada en el XI Coloquio Nacional de Geografía. 1989. En prensa.

M.B. ESTUDIOS S.A. "Estudio del mercado de la vivienda de Madrid". (2 volúmenes).

MINISTERIO DE LA VIVIENDA. "Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid". 1961. 11 volúmenes y planos.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales. "Red Arterial de Madrid. Planeamiento". 1972. 23 p. 30 planos.

MONEO, R. "El desarrollo urbano de Madrid en los años setenta". Madrid. Cuadernos para el Diálogo, XIX extraordinario. 1970. pp. 72-79, y en "Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano. 1940-1980". Ayuntamiento de Madrid. 1981. pp. 23-36.

---- "Madrid: los últimos veinticinco años (1940-1965)". En Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano. 1940-1980. Ayuntamiento de Madrid. 1981. pp. 79-94.

MONTES MIEZA, J.; PAREDES GROSSO, M. y VILLANUEVA PAREDES, A. "Los asentamientos chabolistas en Madrid". Ciudad y Territorio nº 2/3. 1976. pp. 159-172.

MORENO JIMENEZ, A. "La estructura urbana en la periferia de Madrid: Carabanchel". Departamento de Geografía General de la Universidad Autónoma de Madrid. 1986. 112 p.

---- "La propiedad inmobiliaria en la periferia urbana de Madrid en el siglo XIX. El caso de los Carabancheles". Madrid. Estudios Geográficos nº 158. 1980. pp. 47-67.

MOYA GONZALEZ, L. "Barrios de promoción oficial. Madrid 1939- 1976". COAM. 1983. 257 p.

MUGURUZA, C. "El proceso de suburbanización en el sector del Area Metropolitana de Madrid". Universidad Complutense de Madrid. 1986. Tesis Doctoral mecanografiada.

- NUNEZ GRANES, P. "Proyecto para la urbanización del extrarradio de dicha villa." Ayuntamiento de Madrid. Madrid. Imprenta Municipal. 1910.
- "La Extensión General de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal". Madrid. Imprenta Municipal. 1924.
- PASCUAL, S. "Comentarios sobre la vivienda. Viviendas de protección estatal". Madrid. Rev. de Arquitectura nº 126. 1969. pp. 42-45.
- PAZ MAROTO, J. "El futuro Madrid. Plan General de Ordenación, Reconstrucción y Extensión de Madrid". Madrid. Artes Gráficas Municipales. 1939. 109 p. más planos.
- PAZ MAROTO, J. "Plan General de Saneamiento de zonas periféricas de Madrid". 1944.
- PEREZ CRESPO, M.T. "Vicálvaro: contribución al conocimiento de los contornos de Madrid". Madrid. Estudios Geográficos nº 116. 1969. pp. 445-487.
- POZO RIVERA, E. del. "Estudio geográfico de dos núcleos urbanos del área metropolitana de Madrid (Alcobendas-San Sebastian de los Reyes)". (2 volúmenes). Madrid. Universidad Complutense, Departamento de Geografía General y Humana. 1988. Tesis Doctoral mecanografiada.
- RAFOLS ESTEVE, J. "La crisis de la política de vivienda en España: elementos para un debate". Madrid. Rev. de Arquitectura nº 213. 1978. pp. 63-83.
- RIO LAFUENTE, I del. "Industria y residencia en Villaverde. Génesis de un paisaje urbano en la periferia de Madrid". Madrid. Ed. Universidad Complutense. 1984. 487 p.

- ROJO PEREZ, F. "Evolución urbana y crecimiento demográfico en el Distrito de San Blas de Madrid". Universidad Complutense de Madrid. 1986. Tesis Doctoral mecanografiada.
- SAEZ POMBO, E. "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de Las Rozas y Majadahonda". Estudios Geográficos nº 186. 1987. pg. 57-85.
- SALA SCHNORKOWSKI, M. "El sector inmobiliario en Cataluña". Madrid. Ciudad y Territorio nº 3. 1977. pp. 59-67.
- SALCEDO, J. "Madrid culpable. Sobre el espacio y la población en las Ciencias Sociales". Madrid. Ed. Tecnos S.A. 1977. pp. 199.
- SANABRIA BRASSART, G. "Las grandes superficies comerciales de Madrid". Madrid. Ciudad y Territorio nº 4. 1986. pp. 45-58.
- SIMANCAS, V. y ELIZALDE, J. "El mito del gran Madrid". Madrid. Guadiana. 1969. 325 p.
- SIM. "Informe del mercado inmobiliario". Madrid. COPLACO. Años 1975 - 1976 - 1977.
- SIPLAM. "Inventario del Planeamiento vigente: metodología y fichas". Gerencia Municipal de Urbanismo. 7 volúmenes. 1980.
- TATJER, M. y LOPEZ, M. "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana", en A.A.V.V. Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano. Universidad Complutense. 1985. Vol. 1. pp. 445-493.
- TERAN ALVAREZ, M. de. "El desarrollo espacial de Madrid a partir de 1868". Madrid. Estudios Geográficos nº 84-85. 1961. pg. 599-615.

TERAN, F. de. "Notas para la historia del Planeamiento de Madrid: de los orígenes a la Ley Especial de 1946". Ciudad y Territorio nº 2/3/76. pg. 9-26.

---- "Planeamiento urbano en la España Contemporánea. Historia de un proceso imposible". Ed. Gustavo Gili S.A. 1978. 662. pg.

---- "Crecimiento urbano y planeamiento de Madrid". Rev. de Occidente nº 27-28. 1983. pp. 151-167.

VALENZUELA RUBIO, M. "El barrio de Doña Carlota en la aglomeración del Puente de Vallecas". Madrid. Estudios Geográficos nº 116. 1969. pg. 403-453.

VALENZUELA RUBIO, M. "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)". Madrid. Estudios Geográficos nº 137. 1974. pg. 593-651.

---- "La residencia secundaria en la provincia de Madrid: génesis y estructura espacial". Madrid. Ciudad y Territorio nº 2/3. 1976. pp. 135-152.

---- "Urbanización y crisis rural en la sierra de Madrid". Madrid. Ed. IEAL. 1977. 521 pp.

---- "La empresa industrial como promotor inmobiliario". En IV Coloquio sobre Geografía. Oviedo. 1977. pp. 211-227.

---- "Renovación urbana y movimiento vecinal en las barriadas de infravivienda, la experiencia madrileña". VII Coloquio de Geografía. Pamplona. 1981. pp. 453-459.

VINUESA ANGULO, J. "Una interesante información sobre el mercado de la vivienda en Madrid". Madrid. Estudios Geográficos nº 174. 1984. pg. 120-130.

VINUESA ANGULO, J.; SANCHEZ-FAYOS, T y OLIETE, A. "La operación de remodelación de barrios de Madrid". Madrid. Ciudad y Territorio nº 2. 1986. pp. 71-87.

YNCENGA, B. "Comentario sobre los P.A.I.". Madrid. Ciudad y Territorio nº 4. 1981. pp. 11-22.

ZORRILLA TORRAS, R. "Las nuevas técnicas de gestión en suelo urbano y el derecho de propiedad". Madrid. Ciudad y Territorio nº 3. 1984. pp. 65-94.

ZUAZO Y JANSEN. Memoria. "Anteproyecto de trazado viario y urbanización de Madrid". 1929. 89 p.

BIBLIOGRAFIA SELECCIONADA

- AGUADO, A.; BLAS, M. de; EZQUIAGA, J.M. y MEDINA, M.J.
"Protección ambiental y protección social de la ciudad existente: el caso de las colonias de vivienda unifamiliar en Madrid". Madrid, Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano. Ed. Universidad Complutense. 1985. pp. 61-86.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. "Extrarradio y Extensión de Madrid". Acuerdo municipal de 25 de Julio de 1928. Madrid. Imprenta Municipal. 1929. 20 p.
- AZURMENDI, L. "Orden y desorden en el Plan de 1941". En Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano (1940-1980). Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 1981. pp. 69-78.
- A.A.V.V. "Dinámica actual de los espacios urbanos". Ponencia 5ª. XI Congreso Nacional de Geografía. Madrid. AGE. 1989. Vol. III. pp. 1-222.
- BAILLY, A.S. "La organización urbana. Teorías y modelos". Madrid. IEAL. 1978. 278 p.
- BASTIE, J. "La croissance de la bouliene parisienne". Paris. P.U.F. 1964. 624 p.
- BEAUJEU - GARNIER, J. "Geographie urbaine". Armand Colin. 1980.
- BELOTTI, S. y BONNET, N. "L'offre fonciere à la periphérie sud de Toulouse". Toulouse. Revue géographique des

- Pyrénées et du Sud-Ouest. T. 53 Fasc 1. 1982. pp. 67-74.
- BOSQUE MAUREL, J. "El espacio urbano: Aspectos teóricos y metodológicos. Evolución y cambio de los planteamientos teóricos de la Geografía Humana". Pamplona. VII Coloquio de Geografía. 1981. AGE. pp. 287-298.
- BOSQUE SENDRA, J.; GARCIA BALLESTEROS, A. y BOSQUE MAUREL, J. "La distribución espacial de los precios del suelo urbano en Madrid (1981). Descripción y modelos explicativos". Madrid. Estudios Geográficos nº 187. 1987. pp. 121-145.
- BRANDIS, D. "Carretera de la Playa". En Madrid nº 79. Madrid. Espasa Calpe. 1978. pp. 1.561-1.580.
- BRANDIS, D.; RIO, I del; y TROITINO, M.A. "Dinámica y reorganización espacial en el Ensanche Sur de Madrid". II Congreso Mundial Vasco. Vitoria. 1987. pp. 119-133.
- BUSQUETS GRAU, J. "La urbanización marginal en Barcelona". 3 vol. Laboratorio de Urbanismo de la ETSAB.
- CARRERAS I VERDAGUER, C. "L'estructura de la propietat i morfologia urbana a Hostafrancs". Revista Catalana de Geografia nº 17. 1982. pp. 55-86.
- CASTELLS, M. "Planeamiento urbano y gestión municipal: Madrid 1979-1982". Madrid. Ciudad y Territorio 1/2/84. pp. 13-40.
- "Movimientos sociales urbanos". Madrid. Ed. Siglo XXI. 1977. 129 p.
- CATEDRA DE ELEMENTOS DE COMPOSICION. Escuela Técnica Superior de Arquitectos de Madrid. "Tipologías de la vi-

vienda colectiva en Madrid 1860-1970". Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. 1982. pp. 121-171.

CIDUR. "Madrid. Barrios 1975". Madrid. Ed. de la Torre. 1976.

COAM . "Madrid en sus barrios. Aproximación a la problemática sociourbanística". Madrid. 1975.

COPLACO. "Estado de la ocupación del suelo en el área metropolitana de Madrid". 1980.

COPLACO - MINISTERIO DE LA VIVIENDA. "Análisis de problemas y oportunidades". Anexo 7. Estructura residencial y mercado de vivienda. Madrid. 1975.

DIAZ DE RADA RAMOS, C. "Peña Grande: estudio geográfico de un barrio en expansión". I Jornadas de Estudios sobre la provincia de Madrid. Diputación Provincial de Madrid. 1979. pp. 296-300.

EZUIAGA, J.M.; FERNANDEZ, A.L. e INGLES, F. "Las colonias de viviendas unifamiliares. El discreto desencanto de la utopía". Madrid. Ciudad y Territorio nº 4/87. pp. 71-86.

FLUIXA PAVIA, A. "El fenómeno social del suburbio". Madrid. Cuadernos para el Diálogo. Nº extraordinario Abril 1970. pp. 15-21.

GAMAZO, R. "Barrio del Pilar". En Madrid nº 78. Espasa Calpe. 1978. pp. 1.541-1.560.

GARCIA BALLESTEROS, A. "Precio del suelo y estructura urbana". En Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispa-

- no. Madrid. Ed. Universidad Complutense. 1985.
pp. 495-510.
- GAVIRIA, M. "Campo, urbe y espacio del ocio". Madrid. Siglo XXI. 1971.
- GOMEZ MENDOZA, J. "Estructura por edad y sexo de la población española en 1965. Ensayo metodológico de tipología provincial". Madrid. Estudios Geográficos nº 124. 1971. pp. 409-441.
- HUETZ DE LEMPS, M.A. "Les grands villes du monde". Madrid. La Documentation Française. Notes et études documentaires nº 3.845-3.855. Madrid. 1972. 92 p.
- JAILLET, M. Ch. y JALABERT, J. "La production de l'espace urbain périphérique". Toulouse. Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest. 1982. T. 53, Fasc. 1. pp. 7-26
- LARRODERA, E. "Evolución del planeamiento en España". Madrid. Ciudad y Territorio nº 4/72. 1972.
- "El Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid: 1963". Madrid. Ciudad y Territorio nº 2/3/76. pp. 27-32.
- LEIRA, E. "Del Plan de Madrid: elementos para un debate". Madrid. Ciudad y Territorio nº 1/2/84. pp. 81-110.
- LOPEZ BUSTOS, C. "Tranvías de Madrid". Madrid. Ed. Aldaba. 1986. 287 pp.
- LOPEZ GOMEZ, A. "La población de Madrid en los últimos veinte años". Salamanca. I Coloquio Ibérico de Geografía. 1981. pp. 163-187.

- LOPEZ GOMEZ, A. "La población de Madrid: el problema del movimiento migratorio y su reflejo estadístico". Madrid. Estudios Geográficos nº 178-179. 1985. pp. 175-180.
- LOPEZ DE LUCIO, R. "El sector de Palomeras Sureste (Vallecas), de un planeamiento heredado a un política urbanística de Transición". Madrid. Ciudad y Territorio nº 3/85. Nº 65. pp. 55-85.
- LLORDEN MINANBRES, M. "La producción del suelo urbano en Gijón (1860-1975)". Oviedo. Colegio Oficial de Arquitectos de León y Asturias. 1978. 128 p.
- MERLIN, P. "Le morphologie urbaine vue par les experts internationaux", en A.A.V.V. Morphologie urbaine et parcellaire. Saint-Denis. Presse Universitaire de Vincennes. 1988. 292 p. pp. 11-65.
- M.O.P.U. "Política de vivienda. Plan Cuatrienal 1984-1987" 1985. 146 p.
- OTERO CARVAJAL, L.E. "Crisis industrial y segregación del territorio en Madrid 1980-1986". Madrid. Revista Economistas. Colegio de Madrid nº 27. 1987. pp. 14-19.
- PANERAI, PH. y otros. "Elementos de análisis urbano". Madrid. IEAL. 1983. 280 p.
- RIMBERT, S. "La banlieue résidentielle du sud de Strasbourg. Genèse d'un paysage suburbain". Paris. Publications de la Faculté des Lettres de Strasbourg. Ed. Ophrys. 1967. 239 p.
- RODRIGUEZ AVIAL, L. "Los planes parciales en el Reglamento de planeamiento de la Ley del Suelo". Ciudad y Territorio nº 3. 1978. pp. 79-86.

- RODRIGUEZ, J. y SALA SCHNORKOWSKI, M. "La construcción como mecanismo de acumulación de capital". Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo. Julio-Agosto. 1976.
- SANCHEZ CASAS, C. "La calificación del suelo, sistemas generales y aprovechamiento medio". Ciudad y Territorio nº 1. 1981. pp. 69-77.
- SANZ DONAIRE, J.J. "Mirasierra: estudio geográfico de un barrio madrileño". I Jornadas de Estudios sobre la provincia de Madrid. Diputación Provincial de Madrid. 1979. pg. 258-266.
- SOLA MORALES, M.; BUSQUETS, J.; DOMINGO, M. y FONT, A. "Notas sobre la marginalidad urbanística". Barcelona. Cuaderno Arquitectura y Urbanismo nº 86. Noviembre-Diciembre. 1971.
- TARRAGO, M. "¿Cambio de signo en la política urbana? Reflexiones sobre la influencia de la crisis económica en el urbanismo actual". Urbanismo e Historia Urbana (Rev. Complutense). 1985. pp. 139-146.
- TATJER MIR, M. "Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio". Urbanismo e Historia Urbana en España. Rev. Universidad Complutense nº 115. 1978. pg. 49-82.
- "El catastro, el registro de la propiedad y el suelo urbano". CEUMT. 1982. Nº 55. pp. 36-43.
- TERAN, F. de. "Diez años de urbanismo en España". Ciudad y Territorio nº 1. 1980. pp. 7-16.
- "Planeamiento en la transición". Ciudad y Territorio nº 4. 1981. pp. 7-10.

- TERAN, F. de. "Teoría e intervención en la ciudad, balance de un período. Estado de la cuestión. Perspectivas". Ciudad y Territorio nº 1/2. 1984. pp. 61-67.
- TIMMS, D. "El mosaico urbano. Hacia una teoría de la diferenciación residencial". Madrid. IEAL. 1976. 458 p.
- TOPALOV, C. "Capital et propriété foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbains". Paris. Centre de Sociologie urbaine. 1973. 264 pg.
- TOPALOV, C. "Ganancias y rentas urbanas". Madrid. Siglo XXI. 1984. 274 pg.
- TROITINO VINUESA, M.A. "Cuenca. Evolución y crisis de una vieja ciudad castellana". Madrid. M.O.P.U. DGATU. 1984. 754 pp.
- VALENZUELA RUBIO, M. "Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El pardo)". Anales del Inst. de Est. Madrileños. Tomo XI. 1966. pp. 1-37.
- "Ciudad y acción municipal: la política de la vivienda del Ayuntamiento de Madrid (1868-1978)". Anales del Inst. de Est. Madrileños. 1978. T. XV. pg. 327-361.
- "Puerta de Hierro". Espasa Calpe S.A. nº 96. 1980. pp. 1901-1920.
- VELEZ CATRAIN, A. "Proyecto de 11 viviendas unifamiliares en un barrio periférico de Madrid". Madrid. Rev. de Arquitectura Marzo/Abril. 1980. pg. 46-50.
- ZORRILLA TORRAS, R. "Precio del suelo y precio de la vivienda". Madrid. Rev. Alfoz nº 44. 1987. pp. 14-16.